

# Reglement für WGZ-Wohnungen im Gemeindekontingent vom 8. Februar 2021

## Inhaltsverzeichnis

1. Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Wohnbaugenossenschaft Zumikon	2
2. Mietreglement für WGZ-Wohnungen im Gemeindekontingent	6
3. Anhang: Baurechtsverträge (Auszüge)	12

Das **Reglement für WGZ-Wohnungen im Gemeindekontingent** steht im Zusammenhang der Unterstützung der Gemeinde für die Wohnbaugenossenschaft Zumikon (WGZ). Die Gemeinde stellt der WGZ Baurechtsland, Darlehen und Anteilscheinkapital zur Verfügung. Im Gegenzug erhält die Gemeinde ein Vormietrecht auf 31 Wohnungen. Die Rahmenbedingungen für die Wahrnehmung dieses Rechts werden in diesem Reglement festgelegt.

*Kapitel 1* dieses Reglements regelt die Aufgabenteilung, die Kompetenzen und die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der Verwaltung der WGZ. Ebenfalls geregelt sind die Bedingungen, unter denen eine Wohnung zum Gemeindekontingent gezählt wird.

*Kapitel 2* dieses Reglements regelt die Anspruchsbe-  
rechtigung, die Mietbedingungen und Fristen für Mieter  
von Kontingentswohnungen.

- **Verabschiedet vom Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Zumikon am 26. Januar 2021.**
- **Genehmigt durch den Gemeinderat Zumikon am 8. Februar 2021.**
- **Inkraftsetzung per 1. März 2021.**

## Sprachregelung

Nach Möglichkeit wird bei Funktions- und Rollenbezeichnungen eine geschlechtsneutrale Form verwendet. Wo aus Gründen der Lesbarkeit nur die männliche oder weibliche Form verwendet wird, beziehen sich die Bestimmungen auch auf Personen des anderen Geschlechts.

## Abkürzungen

Die Abkürzung "WGZ" steht für Wohnbaugenossenschaft Zumikon. Der Begriff "Gemeinde" meint die Gemeinde Zumikon. Sie besteht aus der in den Baurechtsverträgen genannten ehemaligen Politischen Gemeinde Zumikon und der ehemaligen Schulgemeinde Zumikon, heute Einheitsgemeinde.

# 1. Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Wohnbaugenossenschaft Zumikon

## 1.1 Grundlagen und Geltungsbereich

### Art. 1 Baurecht

<sup>1</sup> Das Anrecht der Gemeinde Zumikon (bis 2014 Politische Gemeinde Zumikon und Schulgemeinde Zumikon) auf sogenannte Kontingentswohnungen gründet auf den verschiedenen Baurechtsverträgen zwischen der Gemeinde als Baurechtsgeberin und der Wohnbaugenossenschaft Zumikon (WGZ) als Baurechtsnehmerin.

<sup>2</sup> Die Baurechtsverträge mit Kontingentswohnungen betreffen die folgenden Parzellen:

Liegenschaft	Parzelle	Baurechtsdauer bis
Chapfstrasse 16 - 18	2860	31.12.2043
Thesenacher 42 - 48	2801	31.12.2031
In der Gand-Str. 4	3716	31.12.2036
In der Gand-Str. 33	3943	31.12.2036

Detailangaben zu den baurechtlichen Bestimmungen siehe Anhang.

### Art. 2 Wohnungskontingent

<sup>1</sup> Das Wohnungskontingent der Gemeinde umfasst total 31 Wohnungen und setzt sich auf der Basis der Baurechtsverträge wie folgt zusammen:

Liegenschaft	Gemeinde	Ex-Schulgemeinde
Chapfstrasse 16 - 18	4	
Thesenacher 42 - 48	6	10
In der Gand-Str. 4 + 33	8	3
Übernahme in Gemeindekontingent <sup>1</sup>	+ 3	- 3
Total	<u>21</u>	10 <sup>2</sup>
Total Einheitsgemeinde	31	

<sup>1</sup> Mit Beschluss des Gemeinderats vom 23. Januar 2006 (GR 29/2006) übernahm die Politische Gemeinde drei Wohnungen der Schulgemeinde in das Gemeindekontingent. Zum Ausgleich wurde das entsprechende Anteilscheinkapital von CHF 15'200.00 von der Gemeinde auf die Schule übertragen (im Rahmen der Einheitsgemeinde wieder Anteilscheinkapital der Gemeinde).

<sup>2</sup> Am 3. September 2007 entschied die Schulpflege, die bisher selber verwalteten 13 Schulwohnungen (recte 10, siehe <sup>1</sup>) zur Verwaltung an die WGZ abzugeben, wobei bei Bedarf für Lehrpersonen weiterhin eine Wartelistenpriorität galt.

<sup>2</sup> Die Zuteilung der dem Kontingent angerechneten Wohnungen wurde bei der Erstvermietung festgehalten und hat sich seither laufend an den Bedarf seitens WGZ und Gemeinde angepasst. Diese Flexibilität in Bezug auf Wohnungsgrösse und Liegenschaft soll beibehalten werden. Die Verteilung auf die einzelnen Liegenschaften gilt als anzustrebende Richtgrösse.

## 1.2 Vormietrecht auf Kontingentswohnungen

### Art. 3 Vormietrecht

<sup>1</sup> Anspruch auf eine Kontingentswohnung haben Berechtigte gemäss Definition in Art. 17, d.h. die Gemeinde und indirekt Personen oder mandatierte Institutionen, die aktuell in einem Dienst- oder Auftragsverhältnis mit der Gemeinde oder der Schule stehen.

<sup>2</sup> Die Berechtigung auf eine Kontingentswohnung besteht in einem Vormietrecht. Berechtigte haben somit eine Wartelistenpriorität gegenüber Personen, die sich bei der WGZ als Neumieter bewerben.

### Art. 4 Geltendmachung

Das Vormietrecht auf eine Kontingentswohnung kann nur geltend gemacht werden, wenn das Kontingent nicht ausgeschöpft ist und ein Leerstand resp. ein Mieterwechsel infolge Kündigung bevorsteht. Bestehende Mietverhältnisse werden unter Hinweis auf den Kontingentsanspruch nicht gekündigt.

### Art. 5 Verfall

Macht ein Berechtigter gemäss Art. 17 das Vormietrecht nicht innert einer Frist von 15 Arbeitstagen geltend, die mit der Bekanntgabe der Verfügbarkeit durch die Verwaltung der WGZ beginnt, verfällt die Wartelistenpriorität. Nach Ablauf der Frist steht es der WGZ frei, die Wohnung anderweitig zu vergeben.

### Art. 6 Interne Wechsel

<sup>1</sup> Das Vormietrecht kann nicht für bestimmte Wohnungstypen oder Liegenschaften geltend gemacht werden. Umsiedlungswünsche bestehender Mieter der WGZ haben Vorrang. Nachrangig entsteht für die durch Umsiedlung freiwerdende Wohnung ein Vormietrecht für Berechtigte.

<sup>2</sup> Somit ergibt sich bei Vakanzen folgende Prioritätenliste der Wohnungsvergabe:

- a) Mieter, die von der Verwaltung ein Umsiedlungsangebot erhalten und einen internen Wechsel vornehmen möchten (Art. 6).
- b) Berechtigte, die ein Vormietrecht gemäss Warteliste der Gemeinde wahrnehmen möchten (Art. 3).
- c) Externe Bewerber auf der WGZ Warteliste, die sich als Neumieter bewerben.

## 1.3 Vereinbarungen zum Mietvertrag von Kontingentswohnungen

### Art. 7 Vertragsparteien

<sup>1</sup> Mietverträge für Kontingentswohnungen werden grundsätzlich zwischen der WGZ als Vermieterin und der Gemeinde als (Haupt-)Mieterin abgeschlossen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde schliesst grundsätzlich Untermietverträge mit weiteren Berechtigten ab.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann auf den Abschluss von Untermietverträgen mit Bewohnern einer Kontingentswohnung verzichten, wenn dies beispielsweise im Zug der Wahrnehmung sozialer Aufgaben angezeigt erscheint.

## **Art. 8 Ausnahmen**

<sup>1</sup> In Sonderfällen, die aus unterschiedlichen historischen Gründen oder vergangener Praxis von der Grundregel abweichen, suchen die Vertragsparteien innerhalb der Übergangsfrist (Art. 39) einvernehmliche Lösungen.

<sup>2</sup> Die WGZ führt in Abweichung vom Grundsatz direkte Mietverträge mit Berechtigten weiter, ohne dass sie der Genossenschaft beitreten. Diese Mietverhältnisse werden toleriert, insbesondere wenn eine Anpassung aus mietrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

<sup>3</sup> Die Parteien führen eine Liste der Ausnahme- und Sonderfälle.

## **Art. 9 Verwaltung**

<sup>1</sup> Mietrechtlich oder finanziell relevante Korrespondenz der Verwaltung der WGZ geht im Original an die Gemeinde als Hauptmieterin und in Kopie an den Untermieter. Dies umfasst namentlich:

- a. Mietzinsänderungen,
- b. 1. Mahnung mit Ankündigung des weiteren Vorgehens,
- c. 2. Mahnung mit Kündigungsandrohung,
- d. Anmahnung von Rücksichtnahme- und Sorgfaltspflichten.

<sup>2</sup> Mietrechtlich nicht relevante Korrespondenz wickelt die Verwaltung der WGZ im Rahmen des täglichen Arbeitsprozesses direkt mit den Untermietern ab. Dies umfasst namentlich:

- a. Allgemeine Korrespondenz wie Mieterinformationsschreiben,
- b. HK-/NK-Abrechnungen,
- c. Zahlungsverkehr Mieten / Direktzahlung Untermietern, inkl. HK/NK,
- d. Kontoauszüge,
- e. Sämtliche unter Abs. 1 vorstehend genannte Korrespondenz in Kopie.

<sup>3</sup> Wohnungsabnahmen von Kontingentswohnungen nehmen die Verwaltung der WGZ und Vertreter der Gemeinde nach Möglichkeit gemeinsam vor.

## **1.4 Anrechnung ans Gemeindekongent**

### **Art. 10 Voraussetzung**

<sup>1</sup> Eine Wohnung wird an das Gemeindekongent angerechnet, wenn sie an einen aktuell Berechtigten gemäss Art. 17 vermietet oder untervermietet ist und sich die Wohnung in einer Liegenschaft auf Baurechtsland der Gemeinde befindet. Die Abs. 2 bis 4 nachstehend bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Bei Ausnahme- und Sonderfällen gemäss Art. 8 muss für die Anrechnung ans Kongent das Mietverhältnis mit der WGZ zudem unter Mitwirkung und auf Veranlassung der Gemeinde oder Schule entstanden sein.

<sup>3</sup> Besitzt ein Berechtigter die für eine Mitgliedschaft in der WGZ notwendige Anzahl Anteilscheine gemäss Art. 13 Abs. 2, aber keine Wohnanteilscheine, zählt seine Wohnung zum Kongent.

<sup>4</sup> Geht ein bestehender Mieter und Mitglied der Genossenschaft neu ein Anstellungsverhältnis mit der Gemeinde oder Schule ein, wechselt dessen Wohnung deswegen nicht ins Wohnungskongent der Gemeinde.

## **Art. 11 Dauer und Ende**

<sup>1</sup> Die Anrechnung einer an einen Berechtigten vermieteten Wohnung ans Kontingent beginnt bei Mietantritt und endet mit der Wohnungsrückgabe.

<sup>2</sup> Die Bedingungen und Fristen, unter welchen die Berechtigung und die Anrechnung ans Wohnungskontingent der Gemeinde endet, sind in Kap. 2, Ziff. 2.5, Art. 30 ff. geregelt.

<sup>3</sup> Endet die Berechtigung gemäss Art. 17 ohne Wohnungsrückgabe und wird eine Anschlusslösung mit der WGZ vereinbart, gilt die Wohnung unter Beachtung der Fristen gemäss Art. 31 als zurückgegeben.

## **1.5 Beziehung zur Wohnbaugenossenschaft**

### **Art. 12 Gemeinde**

Die Gemeinde unterstützt die WGZ mit der Abgabe von Baurechtsland. Sie kann Anteilscheinkapital zeichnen und der WGZ Darlehen gewähren. Im Gegenzug räumt die WGZ der Gemeinde ein Vormietrecht für ein bestimmtes Wohnungskontingent ein.

### **Art. 13 Mieter und Untermieter**

<sup>1</sup> Mieter und Untermieter, die aufgrund einer Anspruchsberechtigung eine Kontingentswohnung bewohnen, müssen der WGZ nicht beitreten und zeichnen keine genossenschaftlichen Wohnanteile. Der Status als Kontingentswohnung und die Zeichnung von Wohnanteilen schliessen sich gegenseitig aus. Der Begriff "Mieter" schliesst im Folgenden "Untermieter" immer mit ein.

<sup>2</sup> Falls Mieter von Kontingentswohnungen freiwillig und unabhängig vom Status ihrer Wohnung Genossenschaftsmitglieder werden wollen, ist die Zustimmung des Vorstands der WGZ zum Beitritts-gesuch erforderlich (WGZ Statuten, Art. 7). Dabei tangiert die Mitgliedschaft (Zeichnung von 5 Genossenschaftsanteilen) den Status der gemieteten Wohnung als Kontingentswohnung nicht.

<sup>3</sup> Gemeinde und WGZ empfehlen Mietern von Kontingentswohnungen, sich zu Beginn des Mietverhältnisses auf die Warteliste für WGZ-Neumieter setzen zu lassen, so dass nach dem Ende der Anspruchsberechtigung auf eine Kontingentswohnung ein eventueller Übertritt in die Genossenschaft erleichtert wird.

### **Art. 14 Übertritt**

Für den Übertritt in die WGZ als Genossenschafter müssen die Beitrittsbedingungen gemäss Statuten und Vermietungsreglement der WGZ erfüllt sein. Mit dem Übertritt entfällt der Anspruch auf die für eine Kontingentswohnung geltenden Bestimmungen. Die allenfalls weiter bewohnte Wohnung zählt nach Ablauf der Übergangsfrist gemäss Art. 31 Abs. 2 nicht mehr zum Kontingent.

## **2. Mietreglement für WGZ-Wohnungen im Gemeindekontingent**

### **2.1 Grundlagen und Geltungsbereich**

#### **Art. 15 Grundlagen**

Die Bestimmungen dieses Mietreglements lehnen sich eng an das Vermietungsreglement der WGZ an, soweit jenes nicht Regelungen betrifft, die spezifisch für Genossenschaftsmitglieder gelten.

#### **Art. 16 Geltungsbereich**

Das Mietreglement gilt für alle WGZ-Wohnungen und Mietverhältnisse im Gemeindekontingent. Die Verwendung des Begriffs "Mieter" schliesst "Untermieter" immer mit ein.

### **2.2 Grundsätze und Voraussetzungen für die Wohnungsvergabe**

#### **Art. 17 Berechtigte**

<sup>1</sup> Anspruch auf eine Kontingentswohnung haben die Gemeinde selbst und indirekt Personen, die aktuell in einem Dienstverhältnis mit der Gemeinde oder der Schule stehen. Die Gemeinde kann ihren Anspruch auch zum Zweck der Wahrnehmung sozialer Aufgaben für sich selber oder für mandatierte Institutionen geltend machen.

<sup>2</sup> Die Berechtigung von Privatpersonen setzt ein Dienstverhältnis mit der Gemeinde oder Schule voraus, das dem Haupterwerb dient und ein Pensum von mindestens 30 Stellenprozenten umfasst.

#### **Art. 18 Vergabebedingungen**

<sup>1</sup> Der Anspruch kann nur wahrgenommen werden, wenn die Voraussetzungen für die Wahrnehmung des für Kontingentswohnungen geltenden Vormietrechts gemäss Art. 3 bis 6 erfüllt sind.

<sup>2</sup> Die Gemeinde ist grundsätzlich frei, über die Inanspruchnahme und Zuteilung von verfügbaren Wohnungen aus dem Gemeindekontingent zu bestimmen. Sie ist nicht verpflichtet, anspruchsberechtigten Bewerbern eine Kontingentswohnung zur Verfügung zu stellen. Die Ablehnung eines Gesuchs muss nicht begründet werden.

#### **Art. 19 Warteliste**

Die Gemeinde führt eine Warteliste für Berechtigte.

### **2.3 Belegungsvorschriften**

#### **Art. 20 Grundsatz**

Für Mieter von Kontingentswohnungen gelten grundsätzlich die gleichen Belegungsvorschriften wie sie für Genossenschaftler gemäss Kapitel 3 des Vermietungsreglements der WGZ gelten. Davon ausgenommen ist die Pflicht, bei Unterbelegung genossenschaftliche Sonderbeiträge zu leisten.

## Art. 21 Belegungskategorien

<sup>1</sup> Es wird gemäss nachstehender Tabelle zwischen Normalbelegung, kleiner Unterbelegung und grosser Unterbelegung unterschieden:

		Normalbelegung	kleine Unterbelegung	grosse Unterbelegung
Erklärung		Anzahl Bewohner = Anzahl Zimmer -1	Anzahl Bewohner = Anzahl Zimmer -2	Anzahl Bewohner = Anzahl Zimmer -3*
1.0 und	2.0 - Zimmerwohnung	eine Person		
	3.0 - Zimmerwohnung	zwei Personen	eine Person	
	4.0 - Zimmerwohnung	drei Personen	zwei Personen	eine Person
	5.0 - Zimmerwohnung	vier Personen	drei Personen	eine bis zwei Personen

Halbe Zimmer und kleine Zimmer < 9 m<sup>2</sup> werden nicht angerechnet (Abs. 6).

<sup>2</sup> Bei Beginn des Mietverhältnisses ist im Regelfall Normalbelegung erforderlich. Bei Normalbelegung entspricht die Zahl der in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Personen der um Eins verminderten Zahl der Zimmer.

<sup>3</sup> Bei kleiner Unterbelegung entspricht die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen der um Zwei verminderten Zahl der Zimmer.

<sup>4</sup> Bei grosser Unterbelegung entspricht die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen der um mindestens Drei verminderten Zahl der Zimmer. Die grosse Unterbelegung hat im Grundsatz die Pflicht zur Freigabe der Wohnung zur Folge.

<sup>5</sup> Die Belegung der Wohnungen darf in der Regel nicht mehr Personen als Zimmer aufweisen (Vollbelegung). Überbelegung der Wohnung mit mehr Personen als Zimmern ist meldepflichtig. Bei 2-Generationen-Familien werden Kinder bis 18 Jahre nicht an die Überbelegung angerechnet. Überbelegung soll die Ausnahme darstellen. Deshalb sind die Mieter verpflichtet, ein Angebot für eine grössere Wohnung anzunehmen.

<sup>6</sup> Halbe Zimmer werden zur Bestimmung der Belegung nicht berücksichtigt. Es wird ein (1) Zimmer weniger an die Wohnungsgrösse angerechnet, wenn ein oder mehrere Zimmer weniger als 9 m<sup>2</sup> gross sind. Es gelten die Rundungsregeln auf 1 m<sup>2</sup> genau.

## Art. 22 Ausnahmen

<sup>1</sup> Da Mieter von Kontingentswohnungen im Gegensatz zu Genossenschaftsmitgliedern eine Verletzung der Belegungsvorschriften nicht mit der Leistung von Solidaritätsbeiträgen abgelten können, wird in folgenden Fällen die kleine Unterbelegung toleriert:

- Bei Mietantritt, wenn keine Wohnung passender Grösse angeboten werden kann,
- Wenn die kleine Unterbelegung während des Mietverhältnisses eintritt und seitens Verwaltung der WGZ keine kleinere Wohnung angeboten wird.

## Art. 23 Umsiedlungsangebot

Die Mieter sind verpflichtet, bei Unterbelegung ein Angebot für eine kleinere Wohnung anzunehmen. Ablehnung hat die Kündigung zur Folge.

## 2.4 Vorschriften zu Einkommen und Vermögen

## Art. 24 Grundsatz

Für Mieter von Kontingentswohnungen gelten grundsätzlich die gleichen Vorschriften zu Einkommen und Vermögen wie sie für Genossenschafter

gemäss Kapitel 4 des Vermietungsreglements der WGZ gelten. Davon ausgenommen ist die Pflicht, bei Verletzung der Einkommens- und Vermögensvorschriften genossenschaftliche Sonderbeiträge zu leisten.

## Art. 25 Erhöhte Freigrenzen

Da Mieter von Kontingentswohnungen im Gegensatz zu Genossenschaftsmitgliedern eine Verletzung der Freigrenzen für Einkommen und Vermögen nicht mit der Leistung von Solidaritätsbeiträgen abgelten können, wird die Freigrenze gegenüber den für Genossenschafter geltenden Limiten pauschal erhöht, und zwar für Einkommen um CHF 20'000.00 und für Vermögen um CHF 50'000.00. Daraus resultieren die folgenden, erhöhten Freigrenzen:

Monatliche Mietzinse (ohne NK)				Freigrenze für Einkommen bis	Freigrenze für Vermögen bis
		bis CHF	899	CHF 80'000	} 350'000
von CHF	900	bis CHF	1'299	CHF 90'000	
von CHF	1'300	bis CHF	1'699	CHF 100'000	
von CHF	1'700	bis CHF	2'099	CHF 110'000	
ab CHF	2'100			CHF 120'000	

## Art. 26 Kinder- und Altersbonus

Die Freigrenzen gemäss vorstehender Tabelle erhöhen sich bei Haushalten mit Kindern **pro Kind**, das über kein eigenes Einkommen oder Vermögen verfügt und welches das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, um CHF 10'000.00 (Einkommen) resp. um CHF 50'000.00 (Vermögen). Bei Mietern, die **über 55 Jahre alt** sind und nicht mit Kindern zusammenleben, gilt eine um CHF 100'000.00 erhöhte Freigrenze für Vermögen.

## Art. 27 Bemessungsgrundlage

<sup>1</sup> Einkommen und Vermögen werden nach Massgabe des Steuerrechts des Kantons Zürich bestimmt. Zur Bemessung werden das "steuerbare Einkommen gesamt" (Ziffer 25 der Steuererklärung) resp. das "steuerbare Vermögen gesamt" (Ziffer 35 der Steuererklärung) herangezogen. Es gelten die Werte gemäss aktuellem Einschätzungsentscheid der Steuerbehörden.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Die Einkommen der Ehegatten, unverheirateten Personen und Untermietern werden zusammengerechnet. Die Einkommen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder bis zum vollendeten 25. Lebensjahr werden zum reduzierten Satz von je einem Drittel angerechnet, diejenigen der anderen steuerpflichtigen Kinder und Familienangehörigen bzw. Mitbewohner werden voll angerechnet.

<sup>3</sup> Die Vermögen der Ehegatten, unverheirateten Personen und Untermietern sowie der im gleichen Haushalt lebenden Kinder oder Familienangehörigen werden zusammengerechnet.

<sup>3</sup> Das "steuerbare Einkommen gesamt" (Ziffer 25 der Steuererklärung) weicht in der Regel vom "satzbestimmenden Einkommen" gemäss Einschätzungsentscheid / Rechnung der Steuerbehörden nicht oder nur geringfügig ab. Dasselbe gilt für das "steuerbare Vermögen gesamt" (Ziffer 35 der Steuererklärung) in Bezug auf das "satzbestimmende Vermögen". "Satzbestimmend" deshalb, weil zur Bestimmung des Steuersatzes auch Werte berücksichtigt werden, die in anderen Kantonen oder im Ausland steuerpflichtig sind. In der Praxis können entweder die "steuerbaren Einkommen / Vermögen gesamt" oder die "satzbestimmenden Einkommen / Vermögen" als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

Hinweis: Da das steuerbare Einkommen und Vermögen "gesamt" unter Berücksichtigung aller steuerrechtlich zulässigen Abzüge bestimmt wird (Berufsauslagen, Schulden, Beiträge an die 3. Säule, Abzug für Berufstätigkeit beider Ehegatten, Abzüge für fremdbetretene Kinder, Sozialabzüge wie Kinderabzug etc.), ist das "steuerbare Einkommen gesamt" in der Regel einiges tiefer als der Nettolohn II.



## **Art. 28 Ausnahmen**

<sup>1</sup> Lohnzulagen, die den Charakter eines Mietzinszuschusses haben und z.B. in Abgeltung von Präsenzpflichten für Pikettdienst ausgerichtet werden, werden nicht als Einkommen gewertet. Der Mieter hat den Nachweis des spezifischen Zulagencharakters selber zu erbringen und den Verzicht auf die Anrechnung rechtzeitig zu beantragen.

<sup>2</sup> Behördenentschädigungen sowie nachweislich einmalige Einkommensbestandteile wie Dienstaltergeschenke der Gemeinde oder Schule und dergleichen, die das massgebende Einkommen nur vorübergehend erhöhen, werden nicht als Einkommen gewertet. Der Mieter hat den Nachweis der Einmaligkeit selber zu erbringen und den Verzicht auf die Anrechnung rechtzeitig zu beantragen.

<sup>3</sup> Wechselt ein Mieter innerhalb der WGZ die Wohnung, um Unterbelegung zu vermeiden, darf der Freibetrag für die neue Wohnung nicht niedriger sein als der bisherige Freibetrag in der alten Wohnung gewesen war. Dies gilt während einer Übergangsfrist von drei Jahren, welche mit dem Beginn des neuen Mietvertrags zu laufen beginnt.

## **Art. 29 Toleranzfrist**

<sup>1</sup> Das massgebende Einkommen bzw. das massgebende Vermögen der Mieter darf die Freigrenzen während maximal drei Jahren in Folge übersteigen. Im vierten Jahr erfolgt die Kündigung mit den unter Art. 31 genannten Fristen.

<sup>2</sup> Über Ausnahmen oder eine Fristerstreckung, insbesondere im Zusammenhang mit langjährigen und bewährten Arbeitsverhältnissen, entscheidet die Abteilung Liegenschaften unter Beizug der arbeitgebenden Abteilung der Gemeinde oder der Schule.

## **2.5 Ende der Berechtigung und Anschlussregelung**

### **Art. 30 Ende des Dienstverhältnisses**

Für Berechtigte, deren Dienstverhältnis mit der Gemeinde endet, sei es infolge Pensionierung oder Kündigung des Arbeitsvertrags, endet der Anspruch, sobald die Berechtigungsgründe entfallen. Es ist keine automatische Anschlussregelung vorgesehen.

### **Art. 31 Fristen**

<sup>1</sup> Nach dem Ende der Anspruchsberechtigung auf eine Kontingentswohnung wird der (Unter-)Mietvertrag in der Regel mit einer Karenzfrist von zwei Jahren gekündigt. Die Wohnung verbleibt im Kontingent, solange die gekündigte Mietpartei sie bewohnt. Die Mietpartei bemüht sich selber um eine Anschlussregelung innerhalb oder ausserhalb der WGZ.

<sup>2</sup> Sofern ehemalige Berechtigte die Aufnahmekriterien in die WGZ erfüllen und als Genossenschafter aufgenommen werden, verbleibt die weiterhin von ihnen bewohnte Wohnung im Sinn einer Übergangsfrist während weiteren 3 Jahren, also insgesamt 5 Jahren ab Ende der Anspruchsberechtigung, rechnerisch im Gemeindekontingent.

<sup>3</sup> Sofern bestehende, aktuell berechtigte Mieter einer Kontingentswohnung die Aufnahmekriterien in die WGZ erfüllen und vorzeitig als Genossenschafter aufgenommen werden, verbleibt die weiterhin von denselben Mietern bewohnte Wohnung im Sinn einer Übergangsfrist während 5 Jahren ab dem Erwerb der erforderlichen Wohnanteilscheine rechnerisch im Gemeindekontingent.

<sup>4</sup> Dieselben vorstehenden Karenz- und Übergangsfristen und Bedingungen gelten für Berechtigte mit Ausnahmeregelung gemäss Art. 8, selbst wenn bei der Beendigung des Mietverhältnisses und/oder der Vereinbarung einer Anschlusslösung keine Mitwirkungsmöglichkeit der Gemeinde besteht.

#### **Art. 32 Ende der wirtschaftlichen Abhängigkeit**

Entfallen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer Kontingentswohnung aus sozialen Gründen, zum Beispiel weil Asylbewerbende den Status "definitiv Aufgenommene" erhalten oder weil ehemals wirtschaftlich Abhängige wirtschaftlich eigenständig (geworden) sind, gelten die Bestimmungen und Fristen von Art. 30 und 31 vorstehend analog und sinngemäss. Während der Karenzfrist (2 Jahre) resp. der Übergangsfrist (total 5 Jahre) bleibt die Wohnung im Kontingent. Die Mietpartei bemüht sich selber um eine Anschlussregelung innerhalb oder ausserhalb der WGZ.

#### **Art. 33 Härtefälle**

<sup>1</sup> In Härtefällen, d.h. wenn ehemalige Berechtigte nicht in die WGZ aufgenommen werden und ein Umzug nicht zumutbar ist, können diese statt für 2 Jahre für maximal 5 Jahre über das Ende der Berechtigung hinaus in einer Kontingentswohnung geduldet werden. Die Kündigungsfrist für den Untermietvertrag wird in solchen Fällen seitens Gemeinde entsprechend erstreckt.

<sup>2</sup> Über Härtefälle entscheidet die Abteilung Liegenschaften der Gemeinde unter Beizug der Abteilung, mit welcher der ehemalige Berechtigte in einem Dienst- oder Betreuungsverhältnis stand. Abschliessende Rekursinstanz ist der Gemeinderat.

## **2.6 Melde- und Wirkungspflicht**

#### **Art. 34 Selbstdeklaration**

Die Mieter von Kontingentswohnungen sind verpflichtet, im letzten Quartal jedes Jahrs die per 31.12. des Vorjahrs geltenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse sämtlicher Bewohner sowie die aktuelle Belegung der Wohnung bis Ende des laufenden Jahrs zu melden. Der letzte, aktuelle Einschätzungsentscheid der Steuerbehörden ist beizulegen. Haben sich die Verhältnisse seither wesentlich geändert, ist zusätzlich die aktuellste Steuererklärung beizulegen.

#### **Art. 35 Meldepflicht**

Ändern sich die massgeblichen Faktoren unterjährig so, dass die in Ziff. 2.3 und 2.4 festgelegten Bestimmungen betroffen sind, sind die Mieter meldepflichtig. Insbesondere Änderungen des Zivilstands, sowie Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen sind umgehend schriftlich mitzuteilen. Die Meldung hat unverzüglich nach dem Zeitpunkt zu erfolgen, an dem der Mieter von der massgeblichen Änderung Kenntnis hat.

#### **Art. 36 Überprüfung**

Meldestelle ist die Abteilung Liegenschaften der Gemeinde. Diese erwirbt mit der Abgabe dieses Reglements, das einen integralen Bestandteil des Mietvertrags bildet, das Recht, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter sowie die Anzahl gemeldeter Personen periodisch bei der Abteilung Steuern und den Einwohnerdiensten zu überprüfen.

#### **Art. 37 Verstoss gegen Treu und Glauben**

Verstösst ein Mieter gegen Treu und Glauben, indem er Bestimmungen dieses Reglements missachtet und beispielsweise Unterbelegung, Einkommen, Nebeneinkünfte, Vermögen oder Eigentum, einschliesslich jene(s) von Mitbewohnern, Untermietern oder im gleichen Haushalt lebenden Personen

verschweigt, wird das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin gekündigt.

#### **Art. 38 Recht auf Information**

Dieses Reglement wird beim Abschluss jedes Mietvertrags gegen Empfangsbestätigung abgegeben. Jede Änderung wird unter Einhaltung der mietvertraglich erforderlichen Fristen und mittels der notwendigen Formulare schriftlich angezeigt. Die Zustellung gilt als Mitteilung der Mietbedingungen, die einen integralen Bestandteil des Mietvertrags bilden.

## **2.7 Übergangsbestimmungen**

#### **Art. 39 Übergangsfrist**

Wenn bestehende Mietverhältnisse den Bestimmungen dieses Reglements nicht genügen, wird den betroffenen Mietern eine Übergangsfrist von 18 Monaten eingeräumt, während der sie Gelegenheit haben, mit der Abteilung Liegenschaften oder der WGZ eine Anschlusslösung zu finden, die mit den Bestimmungen dieses Reglements vereinbar ist.

#### **Art. 40 Kündigungsfrist**

Wird keine Lösung gefunden oder kann die Mietpartei die Bestimmungen dieses Reglements nicht erfüllen, wird das Mietverhältnis mit einer Karenzfrist von weiteren 2 Jahren auf einen Kündigungstermin hin aufgelöst. Dadurch freiwerdende Wohnungen fallen ins Wohnungskontingent der Gemeinde zurück.

## **2.8 Schlussbestimmungen**

#### **Art. 41 Aufhebung früherer Bestimmungen**

Dieses Reglement ersetzt alle früheren Vereinbarungen, Erlasse und Regularien, welche die Vermietung von WGZ-Wohnungen im Gemeindekontingent betreffen.

#### **Art. 42 Inkraftsetzung**

Das Reglement tritt mit der Verabschiedung des Vorstands der Wohnbaugenossenschaft Zumikon vom 26. Januar 2021 und der Genehmigung durch den Gemeinderat vom 8. Februar 2021 per 1. März 2021 in Kraft.

#### **Wohnbaugenossenschaft Zumikon Für den Vorstand**

**Urs Ruoss**  
Präsident

**Adrian Feldmann**  
Vizepräsident

#### **Gemeinde Zumikon Für den Gemeinderat**

**Jürg Eberhard**  
Gemeindepräsident

**Thomas Kauflin**  
Gemeindeschreiber

**Thomas Epprecht**  
Gemeinderat, Vorsteher Liegenschaften

### 3. Anhang: Baurechtsverträge (Auszüge)

In den unter Art. 1 genannten Baurechtsverträgen verpflichtete sich die Baurechtsnehmerin (WGZ), der Gemeinde und der damaligen Schulgemeinde ein (Vor-)Mietrecht für Gemeindeangestellte und Lehrpersonen zu zugestehen. Die einzelnen Baurechtsverträge lauten diesbezüglich wie folgt (Zitate) <sup>4</sup>:

Chapfstrasse 16, 18

#### 4 Wohnungen im Gemeindekontingent

*"Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Wohnungen nach den Statuten der Wohnbaugenossenschaft Zumikon zu vermieten. Der Baurechtsbelasteten steht für die von ihr beschäftigten Angestellten ein Vorrang der Miete zu. Der Anspruch der Gemeinde Zumikon beläuft sich auf 4 Wohnungen. Die Art der Wohnungen wird im Zeitpunkt der Erstvermietung festgesetzt."*

Thesenacher 42, 44, 46, 48

#### 16 Wohnungen im Gemeindekontingent

*"Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Wohnungen nach den Grundsätzen des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu vermieten. Die Vermietung hat in erster Linie an Interessenten zu erfolgen, die in der Gemeinde Zumikon oder bei der Forchbahn AG erwerbstätig sind. Bei der Erstvermietung haben die Schulpflege und Gemeinderat den Vorrang bei der Belegung des für Lehrer und Gemeindepersonal benötigten Wohnraumes. In einem späteren Zeitpunkt freiwerdende Wohnungen sind diesen Behörden zu melden und können erst frei vermietet werden, wenn Bedürfnisse von Lehrern oder Gemeindepersonal nicht in drei Wochen geltend gemacht werden. Schulpflege und Gemeinderat haben aber höchstens Anspruch auf die Miete von 10, bzw. 6 Wohnungen. Vorläufige oder vorübergehende Untervermietung an Interessenten gemäss Absatz 1 ist gestattet. (Abs. 1 = Die Schulgemeinde Zumikon und die Politische Gemeinde Zumikon räumen der Wohnbaugenossenschaft Zumikon ..... ein.)"*

In der Gandstrasse 4, 33

#### 11 Wohnungen im Gemeindekontingent

*"Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Wohnungen nach den Grundsätzen des gemeinnützigen Wohnungsbaues und gemäss Statuten der Wohnbaugenossenschaft Zumikon zu vermieten. Insbesondere sollen auch jüngere, in Zumikon aufgewachsene Einwohner berücksichtigt werden.*

*Der Baurechtsbelasteten steht für die von ihr beschäftigten Angestellten ein Vorrang bei der Miete zu. Der maximale Anspruch beträgt:*

<i>Politische Gemeinde Zumikon</i>	<u>8 Wohnungen</u>
<i>Schulgemeinde Zumikon</i>	<u>3 Wohnungen</u>
<i>Reformierte Kirchgemeinde Zumikon</i>	<u>2 Wohnungen</u>

*Für die Vermietung von Wohnungen an das Gewerbe Zumikon gilt das Gewerbevermietungsreglement. Der Maximalanspruch des Gewerbes beträgt 20 Wohnungen. Pro Gewerbebetrieb dürfen höchstens 4 Wohnungen beansprucht werden.*

*Die Art der Wohnungen wird im Zeitpunkt der Erstvermietung festgesetzt. Die Anzahl der obgenannten Wohnungen bezieht sich auf beide, vorgenannten Baurechte zusammen."*

<sup>4</sup> Die in den Baurechtsverträgen vereinzelt auch noch genannten, übrigen Berechtigten unterliegen nicht diesem Reglement, da sie vertraglich nicht dem Gemeindekontingent anzurechnen sind. Dies sind die ref. Kirchgemeinde, das Gewerbe und die Forchbahn AG. Der Anspruch der Zollinger Stiftung, die ein Anteilscheinkapital von CHF 1'700.00 besitzt, ist gesondert zu betrachten.