



SR-Nummer: 100.4

Vermietungsgrundsätze für die Liegenschaften der Gemeinde Thalwil

1. September 2025

- Von der Liegenschaftenkommission mit Beschlussnummer 31 vom 3. Juli 2025 genehmigt und in Kraft gesetzt per 1. September 2025.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vermietungsgrundsätze für die Liegenschaften der Gemeinde Thalwil	3
1. Allgemeine Bestimmungen / Gegenstand und Zweck	3
2. Geltungsbereich	3
3. Kriterien für Mieterauswahl	3
4. Mieterauswahlverfahren / Überprüfung Kriterien / Entscheidungsprozess.....	4
5. Besondere Vertragsklauseln.....	4
6. Mieterwechsel während Mietdauer und Untervermietung	4
7. Datenschutz und Ausnahmefälle	5
8. Inkraft	5

I. Vermietungsgrundsätze für die Liegenschaften der Gemeinde Thalwil («Vermietungsgrundsätze»)

1. Allgemeine Bestimmungen / Gegenstand und Zweck

Art. 1 Die Vermietungsgrundsätze stellen ein «Koordinationspapier» zwischen Vermieter und Verwaltung dar. Die Vermietungsgrundsätze bezwecken, dass die Interessen des Vermieters an eine adäquate, wirtschaftliche und zweckgerechte Vermietung und Belegung der Liegenschaften der Gemeinde Thalwil gewahrt werden.

2. Geltungsbereich

Art. 2 Die Vermietungsgrundsätze gelten für alle am Vermietungsprozess beteiligten Parteien während allen Phasen und der gesamten Dauer des Vermietungsprozesses: von der Objektempfehlung, über die Erstvermietung sowie während der Mietdauer.

Die Vermietungsgrundsätze sind ausschliesslich für den internen Gebrauch bestimmt und richten sich nur an den Vermieter und die Verwaltung (als die an der Vermietung beteiligten Parteien). In Verträgen mit Dritten (z.B. in Mietverträgen) darf nicht auf die Vermietungsgrundsätze verwiesen werden. Aus den Vermietungsgrundsätzen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

3. Kriterien für Mieterauswahl

Art. 3 Die nachfolgend aufgeführten Kriterien werden in ihrer Gesamtheit für die Beurteilung von Mietinteressenten herangezogen. Dabei können einzelne Kriterien je nach Einzelfall höher gewichtet werden. Geprüft werden die Kriterien auf der Grundlage der Angaben der Mietinteressenten (z.B. aus Anmeldeformularen oder Begleitschreiben) und/oder gemäss den Erkenntnissen aus persönlichen Gesprächen mit den Mietinteressenten, gemäss Art. 4.

- Persönlicher Bezug zu Thalwil (aktueller oder ehemaliger, längerfristiger Wohnort, nähere Verwandtschaft in Gemeinde wohnhaft, kulturelle Assimilation, Arbeitsort etc.).
- Optimales Belegungsverhältnis von Anzahl Zimmer gegenüber Bewohnerzahl. Vermeidung einer Unterbelegung (Zimmerzahl -2) oder Überbelegung (Zimmerzahl +2).
- Vernünftiges Verhältnis zwischen Einkommen und Miete. Sicherstellung einer ausreichenden finanziellen Sicherheit (monatliches Einkommen mindestens ca. 3x Bruttomiete). Angemessene Unterstützung finanziell schwächerer Personen.
- Sinnvoller Mietermix.
- Grundsätzlich positive Rückmeldungen aus Referenzprüfungen (z.B. vom aktuellen Vermieter). Fokus auf Vermietung der Wohnungen, unter Erfüllung obiger Kriterien. Vermietung zusätzlicher Nebenobjekte zur Wohnung oder separat ist zweitrangig (Parkplätze, Bastelräume).

Interessenten, die einen Zweitwohnsitz begründen wollen, werden nicht berücksichtigt.

4. Mieterauswahlverfahren / Überprüfung Kriterien / Entscheidungsprozess

Art. 4 Die Verwaltung stellt den Mietinteressenten für Wohnungen und Gewerberäume der Gemeinde Thalwil ein dediziertes Anmeldeformular zur Verfügung, auf dem die Mietinteressenten Informationen zu den in Art. 3 genannten Kriterien angeben können. Die Verwaltung trifft anhand der Kriterien nach Art. 3 eine Vorauswahl geeigneter Mietinteressenten. Bei der Abwägung der Kriterien und der Berücksichtigung anderer relevanter Faktoren stützt sich die Verwaltung auf ihr Wissen und ihre Erfahrung.

Falls vom Vermieter erwünscht, schlägt die Verwaltung dem Vermieter einen bis drei Mietinteressenten zur finalen Auswahl vor. Anderenfalls trifft die Verwaltung die finale Mieterauswahl selbst nach bestem Wissen und Gewissen.

5. Besondere Vertragsklauseln

Art. 5 Die Verwaltung hat in den Wohnungsmietverträgen folgende Klauseln in geeigneter Weise für ihre Rechtsverbindlichkeit zu integrieren.

Unterbelegung

Ist die Wohnung während der Mietdauer durch Veränderung in der Belegungszahl dauerhaft unterbelegt (Anzahl Zimmer -2; d.h., eine 4-Zimmerwohnung ist mit 2 Bewohnern unterbelegt), wird dem Mieter eine Frist von 18 Monaten eingeräumt, um die Belegungsverhältnisse entsprechend zu verändern oder in eine kleinere Wohnung umzuziehen, bzw. die Wohnung zu verlassen. Unternimmt der Mieter während dieser Frist nichts, um die Unterbelegung zu beheben, besprechen der Vermieter und die Verwaltung die Situation und wägen ihre Interessen ab. Mit Einverständnis des Vermieters kann die Verwaltung das Mietverhältnis mit einer Frist von mindestens 6 Monaten kündigen.

Untervermietungen mittels einschlägiger Plattformen

Das Anbieten und Untervermieten von Wohnungen und anderen Räumen über Plattformen wie Airbnb, Vrbo/Fewo oder ähnliche ist verboten und den Mietern durch die Verwaltung unter Androhung der Kündigung ausdrücklich zu untersagen. Bei Nichteinhaltung mahnt die Verwaltung fehlbare Mieter unter Androhung einer Vertragskündigung ab und fordert sie auf, die zur Untervermietung angebotenen Objekte unverzüglich von allen Plattformen zu entfernen. Hat ein Mieter durch verbotene Untervermietungen bereits Einnahmen gemacht, fordert die Verwaltung diese ein. Die Verwaltung darf Untervermietungen einzig im Rahmen von Art. 6 erlauben.

6. Mieterwechsel während der Mietdauer und Untervermietung

Art. 6 Mieterwechsel während der Mietdauer

Bei einer Veränderung der vertraglichen Mieterpartei (z.B. Zuzug eines Partners oder Mitbewohners oder Wechsel eines Hauptmieters) hat die Verwaltung sicherzustellen, dass die vorgenannten Kriterien nach Ziffer 3 prinzipiell eingehalten werden.

Wohnungswechsel für die bestehenden Mieter

Bei bestehenden Mietern ist die Gemeinde Thalwil bestrebt, einen Wohnungswechsel innerhalb ihres Siedlungsportfolios anzubieten, sofern die nachstehenden Anforderungen erfüllt sind:

- Der Mieter wohnt mindestens drei Jahre in der gleichen Wohnung.
- Ein Wechsel in eine kleinere oder grössere Wohnung ist unter Berücksichtigung der Belegungsvorschrift möglich.
- Es werden keine Wohnungen derselben Zimmeranzahl am gleichen Ort getauscht.
- Der Mieter haftet für seine Wohnung bis zur Wiedervermietung, längstens jedoch bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist.

Falls ein Mieter an einem Wohnungswechsel innerhalb der Gemeinde Thalwil interessiert ist, muss er sich via Interessentenformular „Interner Wohnungswechsel“ anmelden.

Untervermietung

Die Untervermietung einer Wohnung oder Teile davon bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Verwaltung. Der Mieter hat bei seinem schriftlichen Antrag einen Grund, die Dauer und Konditionen für die Untervermietung bekannt zu geben. Die Rahmenbedingungen für die erlaubte Untervermietung richten sich nach den Branchenempfehlungen und der Rechtsprechung.

Die Verwaltung hat die Konditionen zu überprüfen und sicherzustellen, dass die Rahmenbedingungen der Praxis entsprechen. Die Untervermietung der gesamten Wohnung ist auf maximal ein Jahr zu beschränken, sofern der Mieter nicht nachvollziehbare Gründe präsentiert, die eine geringfügige Überschreitung dieser Dauer rechtfertigt. Die maximale Dauer der Untervermietung darf 2 Jahre nicht überschreiten.

7. Datenschutz und Ausnahmefälle

Art. 7 Bei der Überprüfung der Referenzen oder finanziellen Verhältnisse von Mietinteressenten ist darauf zu achten, dass die Datenschutzbestimmungen gewahrt werden und keine Streitigkeiten, Rechtsfälle oder dergleichen daraus entstehen. Legt ein Mietinteressent die für den Nachweis der Auswahlkriterien nach Art. 3 benötigten Informationen nicht offen, hat die Verwaltung, u.U. nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft, zu beurteilen, ob dieser Interessent weiterverfolgt werden soll oder ein anderer Interessent zu berücksichtigen ist, ohne dass die Vermutung einer Diskriminierung angenommen werden kann.

Der Vermieter behält sich jederzeit vor, der Verwaltung anderslautende Weisungen zu den vorgenannten Punkten vorzugeben oder wo angebracht Einfluss auf die Vermietung zu nehmen. Die Vorgaben müssen der Verwaltung rechtzeitig und schriftlich angezeigt werden. Es ist dabei zu vermeiden, dass der Vermietungsprozess in einer Weise verzögert wird, dass Leerstände oder erhebliche Zusatzaufwendungen entstehen.

Die Gemeinde Thalwil behält sich das Recht vor, in Spezial- und Härtefällen abweichende Entscheidungen zu treffen.

8. Inkrafttreten

Art. 8 Die Vermietungsgrundsätze für die Liegenschaften der Gemeinde Thalwil treten mit der Genehmigung durch die Liegenschaftenkommission auf den 1. September 2025 in Kraft.

GEMEINDE THALWIL

Präsident



Adrian Schmidlin

Leiter DLZ Liegenschaften



Urs Klemm