



SR-Nummer: 800.6

# Vermietungsvorschriften für Sozialunterkünfte

1. Juli 2026

- Von der Sozialkommission aufgrund Art. 13 des Reglements über das Notunterkunftswesens mit Beschluss vom 4. Mai erlassen und in Kraft gesetzt per 1. Juli 2026.

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>I. Miet- und Untermietverhältnisse.....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Zuständigkeiten.....	3
Art. 2 Anwendbares Recht.....	3
Art. 3 Bedingungen.....	3
Art. 4 Zielvereinbarung.....	3
<b>II. Mietbedingungen.....</b>	<b>4</b>
Art. 5 Mietpartei und Mietobjekt.....	4
Art. 6 Mietdauer.....	4
Art. 7 Mietzins.....	4
Art. 8 Besondere Bedingungen.....	4
Art. 9 Veränderung von Verhältnissen.....	4
Art. 10 Nichteinhalten von Bedingungen.....	5
<b>III. Übergangs- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>5</b>
Art. 11 Inkrafttreten Bisheriges Recht.....	5
Art. 12 Bestehende Verträge.....	5

## I. Miet- und Untermietverhältnisse

### Art. 1 Zuständigkeiten

- <sup>1</sup> Eine Zuteilung einer Notunterkunft als Sozialunterkunft steht im Ermessen der zuteilenden Behörde. Sie dient der Prävention von Notbedürftigkeit in konkreten Einzelfällen.
- <sup>2</sup> Der Abschluss eines privatrechtlichen Miet- oder Untermietvertrages setzt einen vorgängigen, schriftlichen Entscheid der zuständigen Behörde an die zuständige Abteilungsleitung zur Nutzung einer Notunterkunft als Sozialunterkunft voraus.
- <sup>3</sup> Mit dem Abschluss eines privatrechtlichen Mietvertrags oder Untermietvertrags durch die zuständige Abteilungsleitung erfolgt die definitive Zuteilung eines Wohnobjekts als Sozialunterkunft.

### Art. 2 Anwendbares Recht

Auf Miet- und Untermietverhältnisse kommen die Mietbedingungen dieser Vermietungsvorschriften zur Anwendung. Darüber hinaus finden die mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts Anwendung.

### Art. 3 Bedingungen

- <sup>1</sup> Voraussetzung für den Abschluss und die Aufrechterhaltung des Miet- oder Untermietverhältnisses ist die Erfüllung der Bedingungen nach Art. 10 des Reglements über das Notunterkunftswesen und die Einhaltung der Mietbedingungen der vorliegenden Vermietungsvorschriften sowie des Miet- oder Untermietvertrages.
- <sup>2</sup> Die zuständige Abteilung kontrolliert sämtliche Bedingungen vor Abschluss eines Miet- oder Untermietvertrages. Bewerbende und Mietende bzw. Untermietende sind verpflichtet, die zur Kontrolle notwendigen Auskünfte zu erteilen. Die Einhaltung der Bedingungen wird durch die zuständige Abteilung laufend kontrolliert.
- <sup>3</sup> Personen aus dem Asylbereich und Personen ohne Aufenthaltsrecht kommen für den Abschluss eines Miet- oder Untermietverhältnisses nicht in Betracht. Bei diesem Personenkreis findet das Reglement über die Unterbringung von Personen aus dem Asylbereich und Personen ohne Aufenthaltsrecht Anwendung.

### Art. 4 Zielvereinbarung

- <sup>1</sup> Der Abschluss eines Miet- oder Untermietvertrages bedingt in der Regel die Unterzeichnung einer Zielvereinbarung nach Art. 12 des Reglements über das Notunterkunftswesen. Die Vereinbarung legt die Kooperation mit den Fachpersonen der Gemeinde und regelmässige Standortgespräche fest. Sie kann spezifische, individuelle Pflichten der Mietenden bzw. Untermietenden festhalten.
- <sup>2</sup> In Zielvereinbarungen können Pflichten zu aktiven Suchbemühungen auf dem freien Wohnungsmarkt und deren Nachweise vereinbart werden.
- <sup>3</sup> Die Einhaltung der Zielvereinbarung wird durch die zuständige Abteilung laufend kontrolliert.

## **II. Mietbedingungen**

### **Art. 5 Mietpartei und Mietobjekt**

- <sup>1</sup> Die Vermietung oder Untervermietung eines Wohnobjekts erfolgt im Hinblick auf eine im Miet- oder Untermietvertrag vorgesehene und dort genau bestimmte Anzahl an Personen. Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnenden müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Als Grundsatz gilt, dass die Zahl an Bewohnenden die Zahl der Zimmer um höchstens eins unterschreiten darf, wobei halbe Zimmer nicht mitgezählt werden.
- <sup>2</sup> Die Bedingungen nach Art. 10 des Reglements über das Notunterkunftswesens finden grundsätzlich auf alle im vermieteten oder untervermieteten Wohnobjekt lebenden Personen Anwendung.
- <sup>3</sup> Miet- oder Untermietobjekte, die als Familienwohnungen dienen können, sind grundsätzlich Familien mit einem Kind oder mehreren Kindern zuzuteilen.
- <sup>4</sup> Miet- oder Untermietobjekte, die als Wohnungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung dienen können, sind grundsätzlich älteren Personen oder Personen mit Behinderungen zuzuteilen.
- <sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Miet- oder Untermietvertrag eine tiefere Mindestbelegung vorsehen, insbesondere bei besonderem Raumbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen von Bewohnenden, sehr kleinflächigen Zimmern oder besonderen Grundrissen und Wohnformen.

### **Art. 6 Mietdauer**

- <sup>1</sup> Die Vermietungen erfolgen im Normalfall unbefristet.
- <sup>2</sup> Bei temporärer Vermietung wegen Renovation, Abbruch, Veräusserung oder Umnutzung der Liegenschaft sind befristete Mietverträge abzuschliessen.
- <sup>3</sup> Bei Untervermietung von Wohnobjekten, die sich im Eigentum Privater befinden, sind befristete Untermietverträge abzuschliessen.

### **Art. 7 Mietzins**

- <sup>1</sup> Der Mietzins ist grundsätzlich nach einer orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete festzulegen. Bei der Festlegung des Mietzinses können die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnenden berücksichtigt werden. Bei der Berechnung werden der Ausgleich des Leerstandrisikos sowie die Abgeltung des administrativen Aufwandes berücksichtigt.
- <sup>2</sup> Die Nebenkosten können pauschal oder akonto in Rechnung gestellt werden. Sie haben den effektiven Aufwand zu decken.

### **Art. 8 Besondere Bedingungen**

- <sup>1</sup> Neben Zielvereinbarungen können in Miet- und Untermietverträgen besondere Bedingungen, insbesondere zur Kontrolle, Förderung oder Aufrechterhaltung der Wohnkompetenz oder betreffend den versicherungsrechtlichen Schutz (z.B. Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung) vereinbart werden.
- <sup>2</sup> Diese Bedingungen müssen in Zusammenhang mit der Unterbringung oder der Begleitung der Mietenden oder Untermietenden stehen und der Prävention von Notbedürftigkeit im konkreten Einzelfall dienen.

### **Art. 9 Veränderung von Verhältnissen**

- <sup>1</sup> Eine Untervermietung des Wohnobjekts durch die Mietenden als Ganzes oder in Teilen ist grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise kann die Möglichkeit der Untervermietung im Miet- oder Untermietvertrag vereinbart werden.

- <sup>2</sup> Verändert sich die Anzahl oder die Zusammensetzung der Bewohnenden eines vermieteten oder untervermieteten Wohnobjekts, ist dies der zuständigen Abteilung mitzuteilen. Dieser überprüft die Einhaltung der Bedingungen nach Art. 10 des Reglements über das Notunterkunftswesens infolge der veränderten Verhältnisse.

#### **Art. 10 Nichteinhalten von Bedingungen**

- <sup>1</sup> Die Einhaltung der Mietbedingungen und die in Miet- oder Untermietverträgen vereinbarten Bedingungen und Vorschriften werden durch die zuständige Abteilung laufend kontrolliert.
- <sup>2</sup> Bei Nichteinhaltung von Bedingungen kann eine angemessene Frist zur Erfüllung angesetzt werden, sofern die Bedingungen noch erfüllbar sind. Sind die Bedingungen nach Ablauf dieser Frist noch immer nicht eingehalten oder wiederholt sich die Nichteinhaltung von Bedingungen oder Vorschriften, setzt die zuständige Abteilung die zuständige Behörde davon in Kenntnis.
- <sup>3</sup> Die zuständige Behörde entscheidet über die weitere Nutzung der Notunterkunft als Sozialunterkunft.
- <sup>4</sup> Wird die weitere Nutzung der Notunterkunft als Sozialunterkunft von der zuständigen Behörde abgelehnt, kann das Miet- oder Untermietverhältnis ordentlich gekündigt werden.

### **III. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 11 Inkrafttreten**

Diese Vermietungsvorschriften treten per 1. Juli 2026 in Kraft.

#### **Art. 12 Bestehende Verträge**

Diese Vermietungsvorschriften der Gemeinde zu Sozialunterkünften kommen auf nach Inkrafttreten des Reglements über das Notunterkunftswesen abgeschlossene Mietverträge und Untermietverträge zur Anwendung.


Beschluss der Sozialkommission vom 4. Mai 2026

POLITISCHE GEMEINDE THALWIL

Präsident der Sozialkommission

  
Peter Klöti

Leiterin DLZ Soziales

  
Daniela Brusa