



GEMEINDE CELERINA – VSCHINAUNCHA DA SCHLARIGNA

RICHTLINIEN ÜBER DIE VERMIETUNG DER GEMEINDEEIGENEN WOHNBAUTEN

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
1. Präambel	
2. Allgemeine Bestimmungen	
Anwendungsbereich	1
Finanzvermögen und dessen Verwendung	2
Subsidiäre Anwendbarkeit des Mietrechts	3
Grundsätze	4
Zweck	5
Abgabe	6
Rangfolge und Kriterien für die Vermietung	7
Zuteilung von Wohnungen	8
Mindestbelegung	9
Ausnahmen von der Mindestbelegung	10
Informationspflicht	11
Unterschreitung der Mindestbelegung Duldungsfrist	12
Ablauf der Duldungsfrist Wohnungswechsel	13
Keine Unterschreitung der Mindestbelegung	14
Unzumutbarer Wohnungswechsel	15
Längere Abwesenheit	16
Tauschangebot Kündigung	17
Kein Tauschangebot Kündigung	18
Missbräuchliche Nutzung	19
Abschluss des Mietverhältnisses unter Angabe falscher Tatsachen	20
Vollzug	21
Abweichende Regelungen	22
Übergangsbestimmungen	23
Inkrafttreten	24

1. Präambel

Grundlagen und Präambel

Gestützt auf Art. 5 Abs. 2 Ziff. 2 des Reglements für die Kommission der gemeindeeigenen Bauten erlässt der Gemeindevorstand auf Antrag der Kommission der gemeindeeigenen Bauten (**Betriebskommission**) folgende Richtlinien:

2. Allgemeine Bestimmungen

Anwendungsbereich

Art. 1

- 1 Die Richtlinien über die Vermietung der gemeindeeigenen Wohnbauten sind anwendbar auf die gemeindeeigenen Wohnungen der Gemeinde Celerina.

Finanzvermögen und dessen Verwendung

Art. 2

- 1 Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können. Es umfasst diejenigen Vermögenswerte, die das Gemeinwesen nicht wegen ihres Gebrauchs-, sondern wegen ihres Kapital-, Tausch- oder Anlagewertes besitzt.
- 2 Die gemeindeeigenen Wohnungen sind Vermögenswerte des Finanzvermögens der Gemeinde Celerina.
- 3 Die Erträge aus dem Finanzvermögen werden vom Gemeinwesen zur Erfüllung seiner Aufgaben verwendet.

Subsidiäre Anwendbarkeit des Mietrechts

Art. 3

- 1 Sofern nachfolgend keine abweichenden Bestimmungen aufgestellt wurden, sind die Bestimmungen des Bundesrechts zum Mietrecht, insbesondere Art. 253 ff. OR und die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (**VMWG**, SR 221.213.11), allgemein anwendbar.

Grundsätze

Art. 4

- 1 Grundlage und Schranke des Handelns der Gemeinde Celerina ist das Recht.
- 2 Das Handeln der Gemeinde Celerina muss im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein.
- 3 Die Gemeinde Celerina handelt nach Treu und Glauben und ohne Willkür.

Zweck

Art. 5

- 1 Der Zweck dieser Richtlinien ist die wirtschaftliche Vermietung der gemeindeeigenen Wohnungen. Vorbehalten bleibt Absatz 2 dieser Bestimmung.
- 2 Die gemeindeeigenen Wohnungen sollen insbesondere der einheimischen Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen und für diese zahlbar sein.

Abgabe

Art. 6

- 1 Die gemeindeeigenen Wohnungen werden nur an Dauermieter abgegeben. Es werden keine Ferienwohnungen vermietet.
- 2 In der Regel werden die Wohnungen unmöbliert vermietet.

Rangfolge und Kriterien für die Vermietung

Art. 7

- 1 Die Vermietung erfolgt in der Regel nach der folgenden Rangfolge:
 - a) Tauschangebot nach Art. 18 Abs. 1 dieser Richtlinien;
 - b) Gemeindeangestellte mit Pikettdienst;
 - c) Einwohner von Celerina, in Celerina aufgewachsene Personen oder Personen, die bereits einmal in Celerina Wohnsitz hatten, sofern:
 1. sie in einem nicht selbstverschuldet gekündigten oder einem für ihre Bedürfnisse unzureichenden Wohnverhältnis stehen, insbesondere in einer zu kleinen oder einer baufälligen Wohnung wohnen;
 2. ihre Einkommens- und | oder Vermögensverhältnisse für die Miete ausreichend sind;
 3. sie keine Betreibungen haben;
 - d) Zuzüger entsprechend den Kriterien unter lit. c Ziff. 1 bis 3.
- 2 Falls mehrere gleichwertige Bewerber gemäss Art. 8 Abs. 1 vorhanden sind, erfolgt die Wohnungsvergabe durch ein Losverfahren.
- 3 Auf die Bedürfnisse der älteren Menschen in Celerina ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen. Sie sind bei der Wohnungsvergabe entsprechend zu berücksichtigen.

- 1 Bei der Zuteilung der gemeindeeigenen Wohnungen wird wie folgt auf die Anzahl Personen abgestellt:
 - a) 1 ½ Wohnung: 1 – 2 Personen;
 - b) 2 ½ Wohnung: 1 – 2 Personen;
 - c) 3 ½ Wohnung: ab 2 Personen;
 - d) 4 ½ Wohnung: ab 3 Personen;
 - e) 5 ½ Wohnung: ab 4 Personen.

Mindestbelegung

- 1 Die Zahl der Bewohner darf die Zahl der Zimmer der Wohnung höchstens um eine Person unterschreiten. Bei einer grösseren Unterschreitung gilt die Wohnung als unterbelegt. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.
- 2 Für die Mindestbelegung zählen nur Personen, die ihren zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde haben. Bei Familien zählen auch minderjährige Kinder, sowie minderjährige Pflege- und Adoptivkinder.

Ausnahmen von der Mindestbelegung

- 1 In besonderen Fällen kann der Mietvertrag eine tiefere Mindestbelegung vorsehen, insbesondere bei:
 - a) erhöhtem Raumbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen;
 - b) sehr kleinflächigen Zimmern;
 - c) sehr kleinflächigen Wohnungen;
 - d) besonderen Grundrissen und Wohnformen.
- 2 Die Betriebskommission ist befugt, über Ausnahmen zu entscheiden.

Informationspflicht

- 1 Mietende müssen das Nichteinhalten der Vorschriften über die Zuteilung von Wohnungen (Art. 9) und über die Mindestbelegung (Art. 10), insbesondere die Unterbelegung, innert einem Monat ab Eintritt der Nichteinhaltung der Vorschriften der Betriebskommission bekannt geben.

Unterschreitung der Mindestbelegung | Duldungsfrist

- 1 Die Unterschreitung der Mindestbelegung im laufenden Mietverhältnis wird während maximal einem Jahr geduldet (**Duldungsfrist**).
- 2 Wird die Unterschreitung durch Todesfall eines Bewohners ausgelöst, beträgt die Duldungsfrist zwei Jahre.

- 3 Wird die Mindestbelegung während der Duldungsfrist wieder erreicht und in den folgenden drei Jahren nicht mehr unterschritten, beginnt im Fall einer weiteren Unterschreitung eine neue Duldungsfrist.
- 4 Wird die Mindestbelegung während der Duldungsfrist wieder erreicht und in den folgenden drei Jahren erneut unterschritten, gilt die vormalige Duldungsfrist lediglich als unterbrochen und wird fortgesetzt.

Ablauf der Duldungsfrist

Art. 13

- 1 Wird die Mindestbelegung bis zum Ablauf der Duldungsfrist nicht wieder erreicht, kann das Mietverhältnis aufgelöst werden.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 15 ff.

Keine Unterschreitung der Mindestbelegung

Art. 14

- 1 Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern bewirkt der Auszug oder Tod eines Elternteils oder eines Ehe- oder Konkubinatsteils oder eines eingetragenen Partners keine Unterschreitung der Mindestbelegung.
- 2 Der verbleibende Elternteil oder der verbleibende Ehe- oder Konkubinatsteil oder der verbleibende eingetragene Partner wird doppelt gezählt, solange die durch diesen Auszug bedingte Unterbelegung andauert, längstens jedoch bis zur Volljährigkeit sämtlicher Kinder oder bis zur Vollendung des 25. Altersjahres sämtlicher Kinder bei andauernder Erstausbildung.

Unzumutbarer Wohnungswechsel

Art. 15

- 1 Ist ein Umzug aufgrund besonderer persönlicher Umstände nicht zumutbar, kann die Kündigung gemäss Art. 13 oder gemäss Art. 17 und Art. 18 dieser Richtlinie durch die Kommission aufgeschoben werden.
- 2 Besondere persönliche Umstände, die eine Unzumutbarkeit des Wohnungswechsels bewirken, können insbesondere begründet sein durch:
 - a) ärztlich bescheinigte, dauernde gesundheitliche Beeinträchtigung;
 - b) hohes Alter, d.h. über 75 Jahre alt.

- 1 Bei einer voraussehbaren längeren Abwesenheit durch den Mieter, ist die Betriebskommission berechtigt, auf begründetes Gesuch hin von diesen Richtlinien abweichende Regelungen zu treffen und das Mietverhältnis weiter zu führen.
- 2 Ist eine längere Abwesenheit unverschuldet durch den Mieter entstanden, bspw. durch Krankheit, so wird das Mietverhältnis, sofern vom Mieter gewünscht, unverändert fortgeführt.

- 1 Entspricht die Belegung nicht mehr den Belegungsvorschriften von Art. 9 dieser Richtlinie, so unterbreitet die Betriebskommission den Mietenden ein Tauschangebot in eine Wohnung von angemessener Grösse.
- 2 Die Mietenden sind, sofern sie Interesse an der Weiterführung des Mietverhältnisses mit der Gemeinde haben, dazu gehalten Angebote der Betriebskommission anzunehmen.
- 3 Nehmen die Mietenden kein Angebot der Betriebskommission an, kann diese das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der konkreten Umstände mit einer Frist von 12 Monaten auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin kündigen.

- 1 Ist die Betriebskommission innerhalb von einem Jahr nach Ablauf der Duldungsfrist und der Aufforderung zum Wohnungswechsel nicht in der Lage, aus dem Angebot der gemeindeeigenen Bauten zumutbare Ersatzangebote zu unterbreiten, kann sie den Mietvertrag unter Berücksichtigung der konkreten Umstände und unter Wahrung einer Frist von 12 Monaten auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin kündigen.

- 1 Missbräuchliche oder vertragswidrige Nutzungen der gemeindeeigenen Wohnungen sind nicht erlaubt.
- 2 Missbräuchlich ist insbesondere eine Nutzung, die in Verletzung der Bedingungen und Auflagen erfolgt.

- 1 Wurde das Mietverhältnis aufgrund der Angabe von falschen Tatsachen eingegangen, kündigt die Betriebskommission den Mietenden unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten oder, wenn nichts vereinbart worden ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist.

- 1 Der Vollzug und die Durchsetzung der Beschlüsse der Betriebskommission, die Überwachung der Befolgung der Mietverträge, der Hausordnungen, der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, sowie der Ruhe und Ordnung obliegt der Gemeindeverwaltung. Im Rahmen dieses Auftrages ist die Gemeindeverwaltung beauftragt und ermächtigt die genannten Bestimmungen durchzusetzen. Die Gemeindeverwaltung informiert den jeweiligen Präsidenten der Betriebskommission über die entsprechenden Schritte.
- 3 Sieht sich die Gemeindeverwaltung veranlasst, das Mietverhältnis aufzulösen, stellt sie einen entsprechenden Antrag an die Betriebskommission, welche endgültig entscheidet.

- 1 Die Betriebskommission ist berechtigt, auf begründetes Gesuch hin von diesen Richtlinien abweichende Regelungen zu treffen.
- 2 Die Pflicht, diese Richtlinien durchzusetzen, ist Sache der Betriebskommission. Die Oberaufsicht obliegt dem Gemeindevorstand.

3. Schlussbestimmungen

- 1 Die Bestimmungen dieser Richtlinie, mit Ausnahme der Art. 9 und 10, sind für alle Mietverhältnisse ab Inkrafttreten anwendbar.
- 2 Die Art. 9 und 10 gelten nach Ablauf von fünf Jahren ab Inkrafttreten dieser Richtlinien auch für Mietverhältnisse, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits bestanden haben.

- 1 Diese Richtlinien treten am 01. Januar 2022 in Kraft.
- 2 Mit Inkrafttreten der gelten folgende Erlasse als aufgehoben:
 - a) Richtlinien über die Vermietung der Gemeindeeigenen Wohnbauten vom 05. Juli 2010;
 - b) frühere, zu diesen Richtlinien im Widerspruch stehende Beschlüsse.

Der Gemeindevorstand von Celerina hat diese Richtlinien anlässlich der Sitzung vom 28. Februar 2022 erlassen.

Der Gemeindepräsident



Christian Brantschen

Der Gemeindeschreiber



Beat Gruber