

Vermietungsreglement

der

Wohnbaugenossenschaft Küssnacht

6403 Küssnacht am Rigi

Art. 1 Allgemeine Vermietungsgrundsätze

- ¹ Das Vermietungsreglement ergänzt und konkretisiert die Bestimmungen der Statuten und der Baurechtsverträge mit dem Bezirk Küssnacht am Rigi, worin die Wohnbaugenossenschaft verpflichtet ist, Wohnungen zu errichten, welche dem gemeinnützigen resp. kostengünstigen Wohnungsbau nach Massgabe des Bundesgesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG) sowie der kantonalen Ausführungserlasse entsprechen oder für das Wohnen im Alter bestimmt sind.
- ² Zu vermietende Wohnungen werden in der Regel zuerst unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern ausgeschrieben. Danach folgt die öffentliche Ausschreibung. Die Bewerbung für eine Wohnung muss schriftlich erfolgen.
- ³ Bei Wohnungsvermietungen werden die folgenden Kriterien berücksichtigt:
 - a) Eintrittsdatum und Einzahlung Anteilschein WBG Küssnacht;
 - b) Einkommens- und Vermögenssituation;
 - c) Wohnungsbelegung;
 - d) Personen, die im Bezirk Küssnacht aufgewachsen sind oder seit mehreren Jahren im Bezirk Küssnacht wohnen oder arbeiten;
 - e) Interner Wohnungswechsel bei unterbesetzter Wohnung;
 - f) Interner Wohnungswechsel bei überbelegter Wohnung;
 - g) Familien mit Kindern und Alleinerziehende;
 - h) Ehepaare und Lebenspartnerschaften;
 - i) Senioren im AHV-Alter;
 - j) Einzelpersonen.
- ⁴ Kriterien b), c) und d) sind in jedem Falle zu erfüllen, Kriterium e) wird bei jeder Wohnungskündigung geprüft und wenn möglich erfüllt.
- ⁵ Für Familien geeignete Wohnungen sind nach Möglichkeit an Familien mit Kindern und Alleinerziehende zu vermieten.
- ⁶ Zu beachten sind in jedem Fall:
 - a) die Personenzahl;
 - b) der Betreibungsregisterauszug
 - c) die Referenzen;
 - d) die Mitwirkung in der Genossenschaft;
 - e) das Engagement im Bezirk.

Art. 2 Einkommenssituation

- ¹ Für die Vermietung der Wohnungen gilt die Regel, dass das Netto-Haushaltseinkommen (Nettolohn vom Arbeitgeber gezahlt gemäss Lohnausweise aller Haushaltsmitglieder oder aus Selbständigkeit, nachgewiesen als Haupt- und Nebenerwerb in Ziffer 1 und 2 in der Steuererklärung) maximal dem Vierfachen des Brutto-Mietpreises entspricht.
- ² In Ausnahmefällen ist der Vorstand ermächtigt vom Grundsatz abzuweichen.

Art. 3 Wohnungsbelegung

- ¹ Für die Vermietung von Wohnungen mit mindestens drei Zimmer gilt die Regel, dass die Anzahl Personen im Haushalt mindestens gleich die Anzahl Zimmer minus eins beträgt.

Art. 4 Überschreitung des maximalen Haushaltseinkommens und dessen Folgen

- 1 Die Haushaltseinkommen werden während des Mietverhältnisses alle drei Jahre geprüft.
- 2 Überschreitet das Netto-Haushaltseinkommen das Fünffache des Bruttomietzinses, muss ein Wohnungswechsel oder Wegzug stattfinden.
- 3 Die Mieterschaft von betroffenen Wohnungen wird aufgefordert, innerhalb von drei Jahren in eine dem Haushaltseinkommen gerechte Wohnung umzuziehen oder auszuziehen. Bei nicht Berücksichtigung der Frist entscheidet der Vorstand über eine Kündigung.
- 4 Bei schwer vermietbaren Objekten, Abbruchobjekten sowie in Absprache mit allfälligen Baurechtgebern können die Bestimmungen über die Unterbelegung für eine bestimmte Zeitdauer vom Vorstand ganz oder teilweise ausser Kraft gesetzt werden.

Art. 5 Unterbelegung und deren Folgen

- 1 Die Wohnungsbelegung wird während des Mietverhältnisses alle drei Jahre geprüft.
- 2 Besteht eine Unterbelegung, das heisst die Zimmerzahl der Wohnung übersteigt die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner um mehr als eins, muss ein Wohnungswechsel stattfinden.
- 3 Der Mieterschaft in unterbelegten Wohnungen wird nach Möglichkeit innerhalb von drei Jahren bei Mieterwechsel ein zumutbares Mietobjekt angeboten. Bei Ablehnung des Angebots entscheidet der Vorstand über eine allfällige Kündigung.
- 4 Bei schwer vermietbaren Objekten, Abbruchobjekten sowie in Absprache mit allfälligen Baurechtgebern können die Bestimmungen über die Unterbelegung für eine bestimmte Zeitdauer vom Vorstand ganz oder teilweise ausser Kraft gesetzt werden.

Art. 6 Weitere Bestimmungen

Im Übrigen gelten die allgemeinen Bestimmungen zum Schwyzer Mietvertrag für Wohnräume.

Wohnsitzpflicht:

Die Wohnungen sind durch die Mieter zu bewohnen. Die Weitervermietung sind im Dokument „Richtlinien für die Vergabe der preisgünstigen Wohnungen“ (Anhang 1) ausgeführt.

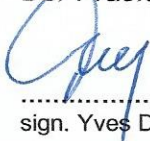
Art. 7 Geltung und Inkrafttreten

Das Vermietungsreglement ist integrierender Bestandteil der Mietverträge für Wohnungen der WBG Küssnacht. Es ist an der Vorstandssitzung vom 25. März 2024 genehmigt worden und tritt sofort in Kraft.

Das vorliegende Vermietungsreglement ist dem Bezirksrat zur Genehmigung vorzulegen. Allfällige Änderungen bedürfen der Zustimmung durch den Bezirksrat.

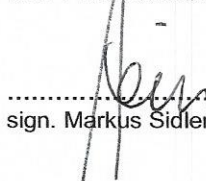
Küssnacht, 24. April 2024

Der Präsident:



.....
sign. Yves Dähler

Der Protokollführer:



.....
sign. Markus Sidler