WOHNEN UND LEBEN
AM RIEDBACH



WOHNEN UND LEBEN AM RIEDBACH

VERMIETUNGSREGLEMENT

INHALT

1. Allgemeines 2
2. Voraussetzungen 2
3. Anmeldung 2
4. Warteliste/Bekanntmachung freier Wohnungen 2
5. Zuteilung der Wohnungen 2
6. Mietvertrag 2
7. Untervermietung 3
8. Dienstleistungen 3
9. Generalschlüssel 3
10. Halten von Haustieren/ Musikinstrumente 4
11. Arztwahl 4
12. Übertritt ins Pflegezentrum Riedbach 4
13. Privathaftpflicht- und Hausratversicherung 4
14. Kündigung und Austritt 4
15. Kündigung durch die AGZA 4
16. Besondere Bestimmungen 4
17. Gültigkeit/Grundlage und Genehmigung 4

Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG
Telefon 041 375 76 00 · info@riedbach.ch · www.riedbach.ch

1. Allgemeines

Die Wohnungen der beiden Wohnhäuser am Zentrumsweg 2 und 4 der Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG (AGZA) werden an ältere Personen, die ihren Haushalt allein oder mit temporärer externer Unterstützung führen können, vermietet. Weiter richtet sich das Angebot mit 24-Stunden-Notruf und Dienstleistungsangebot an Menschen, die auf eine hindernisfreie Umgebung angewiesen sind, was unter Umständen auch auf eine jüngere Person zutreffen kann.

Dieses Reglement enthält die Grundsätze für die Vermietung und bezweckt eine möglichst gerechte und sozial verantwortbare Zuteilung der Wohnungen. Es regelt Besonderheiten und ist zusammen mit der Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages.

2. Voraussetzungen

Die hindernisfreien Wohnungen stehen primär älteren Menschen aus Adligenswil (erreichtes AHV-Alter, zivilrechtlicher Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde Adligenswil) zur Verfügung und werden nach objektiven Kriterien, die sich an den konkreten Bedürfnissen (z. B. Dringlichkeit des Wohnungswechsels, Referenzen ehemaliger Vermieter, etc.) orientieren vergeben.

Bedingung ist zudem die Fähigkeit einen Haushalt selbstständig oder mit temporärer Unterstützung (z. B. Inhouse-Spitex) führen zu können.

Können die Wohnungen nicht an Bewerber/-innen aus Adligenswil vermietet werden, können auch nicht ortsansässige Personen berücksichtigt werden.

1½-Zimmer-Wohnungen werden grundsätzlich nur an alleinstehende Personen vermietet. Bei Bewerbungen um 3½-Zimmer-Wohnungen haben Zweipersonenhaushalte den Vorrang.

Bei gleichwertiger Erfüllung der Kriterien haben Mitglieder und Darlehensgeber der ehemaligen Genossenschaft «Wohnen und Leben am Riedbach» grundsätzlich Vorrang.

Die AGZA kann weitere Kriterien vorsehen.

3. Anmeldung

Die Anmeldung hat schriftlich mittels Anmeldeformular für Mietinteressenten zu erfolgen. Dem Anmeldeformular muss ein aktueller Betreibungsregisterauszug beigelegt werden. Die AGZA ist berechtigt aufgrund der gemachten Angaben, Auskünfte über den Bewerber (z. B. ehemaliger Vermieter) einzuholen.

4. Warteliste/ Bekanntmachung freier Wohnungen

Es wird eine Warteliste geführt. Personen auf der Warteliste werden bei allfälligen Leerbeständen zuerst benachrichtigt.

Es werden nur Personen auf die Warteliste gesetzt, die zum Zeitpunkt der Anmeldung die Voraussetzungen gemäss Ziffer 2 erfüllen.

Falls eine auf der Warteliste stehende Person eine Mietwohnung zum angebotenen Zeitpunkt nicht mieten möchte, bleibt sie weiterhin auf der Warteliste und wird wieder angefragt.

Besteht seitens der auf der Warteliste geführten Personen kein Interesse, erfolgt eine öffentliche Ausschreibung.

5. Zuteilung der Wohnungen

Über die Zuteilung der Mietwohnungen entscheidet die AGZA abschliessend. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Mietwohnung. Dies gilt auch in Bezug auf die Lage und das Stockwerk. Eine Ablehnung durch die AGZA muss nicht begründet werden.

6. Mietvertrag

- Die Vermietung und die Kündigung der Miet wohnungen richten sich nach dem Mietrecht.
- Das Mietobjekt (Wohnung, Parkplatz, Abstell raum) wird im Mietvertrag definiert.

- Die Mietzinse werden durch die AGZA festgelegt.
- Vor Mietbeginn ist eine Kaution von zwei Monatsmieten geschuldet.
- Bei zwei oder mehr Bewohner/-innen pro Wohnungen müssen mindestens zwei Personen den Mietvertrag mitunterzeichnen.

7. Untervermietung

Die Mieter/-innen gemäss Mietvertrag müssen die Wohnungen grundsätzlich selbst bewohnen. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Verwaltungsrats zulässig. Die Zustimmung kann aus den in Art. 262 OR genannten Gründen verweigert werden. Als wesentlicher Nachteil gemäss Art. 262 Ziff. C OR bei der Untervermietung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen welche die Voraussetzungen gemäss Ziffer 2 nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mieter/-innen nicht eindeutig darlegen können die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

Die Mieter/-innen sind verpflichtet, die Untermietung vorgängig der AGZA mitzuteilen und ihr den Untermietvertrag zu Begutachtung zustellen.

8. Dienstleistungen

Der Dienstleistungsvertrag ist zwingender Bestandteil des Mietvertrages und bietet eine möglichst hohe Sicherheit sowie Erleichterungen im Alltag. Die AGZA schliesst mit jeder Mietpartei zusätzlich zum Mietvertrag einen Dienstleistungsvertrag ab. Die angebotenen Dienstleistungen unterteilen sich in:

- Basisdienstleistungen
- Pflegedienstleistungen
- Zusatzdienstleistungen

8.1 Basisdienstleistungen (obligatorisch)

Die Basisdienstleistungen sind Bestandteil der Miete. Der Betrag für die Basisdienstleistungen wird monatlich mit der Miete bezahlt.

Die inkludierten Basisdienstleistungen umfassen:

- Notruf mit 24 Stunden Bereitschaftsdienst an 365 Tagen (Notfallpflege-Dienstleistungen wer den separat verrechnet)
- Conciergedienst für Auskünfte, Informationen, Vermittlungen (während den Öffnungszeiten des Empfangs)
- Teilnahme an öffentlichen Veranstaltungen und Aktivitäten des Pflegezentrums Riedbach (Unkostenbeiträge können bei gewissen Anlässen erhoben werden)
- Auf Wunsch bei Ferienabwesenheiten Briefkasten leeren

Der Betrag für die Basisdienstleistungen wird monatlich mit der Miete bezahlt und beträgt pro Monat, inkl. MWST zur Zeit CHF 95.00. Preisänderungen bleiben vorbehalten.

8.2 Zusatzdienstleistungen (optional)

Die AGZA bietet verschiedene Zusatzdienstleistungen an, welche die Mieterinnen und Mieter nach Wunsch und individuellem Bedarf in Anspruch nehmen können. Das aktuelle Angebot an Zusatzdienstleistungen ist beim Pflegezentrum Riedbach erhältlich. Die bezogenen Dienstleistungen werden separat gemäss Preisliste in Rechnung gestellt.

9. Generalschlüssel

Das Pflegezentrum Riedbach verfügt über einen Generalschlüssel (Passepartout), der bei Notfällen im Rahmen des 24-Stunden-Notrufs benutzt wird.

10. Halten von Haustieren/ Musikinstrumente

Das Halten von Haustieren ist nur mit schriftlicher Zustimmung der AGZA erlaubt. Voraussetzung ist, dass das Tier eine artgerechte Pflege erhält und die übrigen Bewohnenden nicht belästigt. Die Bewohnenden sind für das Tierwohl verantwortlich. Hunde sind an der Leine zu führen. Bei Zuwiderhandlungen kann die Erlaubnis zur Tierhaltung entzogen werden. Das Spielen von Musikinstrumenten ist innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten nicht gestattet. Lärm im Inneren von Gebäuden darf die anderen Mieter nicht belästigen.

11. Arztwahl

Es gilt das Prinzip der freien Arztwahl. Ist die Mobilität eingeschränkt, sollte der Hausarzt zu regelmässigen Hausbesuchen bereit sein. Wir können das Ärztezentrum Adligenswil empfehlen.

12. Übertritt ins Pflegezentrum Riedbach

Mieter/-innen, für die ein Übertritt ins Pflegezentrum Riedbach ansteht haben bei gleichwertiger Erfüllung der Kriterien grundsätzlich Vorrang.

13. Privathaftpflicht- und Hausratversicherung

Der Abschluss bzw. die Weiterführung einer Privathaftpflichtversicherung ist obligatorisch. Eine individuelle Überprüfung und gegebenenfalls der Abschluss/die Weiterführung einer Hausrats- und Diebstahlsversicherung ist empfehlenswert.

14. Kündigung und Austritt

Es gelten die mietrechtlichen Fristen gemäss Mietvertrag. Mieterinnen und Mieter, die ohne Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist und des -termins austreten, haben bis zur Weitervermietung längstens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins und die übrigen Kosten aufzukommen.

Besteht nach ärztlichem Bericht eine dauernde Pflegebedürftigkeit und wird ein Wechsel ins Pflegezentrum Riedbach vorgenommen (Langzeitaufenthalt), kann auf Antrag das Mietverhältnis für das Mietobjekt im gegenseitigen Einvernehmen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem (1) Monat auf Ende eines Monats vorzeitig aufgelöst werden.

15. Kündigung durch die Alters- und gesundheitzentrum Adligenswil AG

Der Mietvertrag kann durch die AGZA unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist aufgelöst werden, wenn die Bewohnerin/der Bewohner:

- durch das soziale Verhalten ein Zusammenlebern mit anderen Bewohnenden verunmöglicht
- in schwerwiegender Weise gegen das Vermietungsreglement oder gegen den Mietervertrag verstösst
- aus medizinischen/pflegerischen Gründen und nach Abklärung mit den Beteiligten im Wohngebäude nicht mehr betreut werden kann.
- Vorliegen eines anderen wichtigen Grundes

16. Besondere Bestimmungen

Bei Vorliegen von aussergewöhnlichen Gründen kann der Verwaltungsrat im Einzelfall Bestimmungen dieses Vermietungsreglements ändern.
Kostenansätze für weitere Dienstleistungen werden vom/von der Geschäftsführer/-in festgelegt.

17. Gültigkeit/ Grundlage und Genehmigung

Das Vermietungsreglement gilt für alle Mieter/-innen der Wohnungen „Wohnen und Leben am Riedbach“ Die Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG ist berechtigt, das Vermietungsreglement einseitig zu ändern. Änderungen werden den Mieter/-innen mittels Informationsschreiben oder auf andere geeignete Weise möglichst frühzeitig aber spätestens einen Monat im Voraus mitgeteilt. Diese Anpassungen gelten ohne Widerspruch innert 30 Tagen als genehmigt. Das Vermietungsreglement bildet einen integralen Bestandteil des Mietvertrags.

Dieses Vermietungsreglement wurde am 21. Oktober 2026 durch den Verwaltungsrat genehmigt und tritt per 1. Januar 2027 in Kraft. Es ersetzt das Vermietungsreglement vom 1. Januar 2023.