

## Richtlinie zum Vermietungsreglement

Gestützt auf Art. 24 Abs. 6 der Statuten vom 11. Juni 2024 erlässt der Vorstand der wbgm nachfolgende Richtlinie zum Vermietungsreglement.

### 1 Grundsatz

Die Richtlinie basiert auf dem «Vermietungsreglement», das am 13. Mai 2025 vom Vorstand (Art. 24 Abs. 6 Statuten) verabschiedet wurde. Sie präzisiert die Vergabe von Wohnungen und hält Vermietungsgrundsätze fest.

Die Richtlinie soll sicherstellen, dass die wbgm-Wohnungszuteilungen sowie Änderungen in laufenden Mietverhältnissen statutenkonform, transparent, nachvollziehbar und rechtsgleich erfolgen.

### 2 Bestimmungen Wohnungszuteilung

#### 2.1 Ausschreibung der Wohnung

- a. Eine freie Mietwohnung ist auf der Homepage der wbgm zu veröffentlichen sowie in den offiziellen Aushängkästen der Gemeinde Meggen (z.B. Bushäuschen) auszuschreiben. Dem QR-Code ist das Formular «Mietinteresse» und die «Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag» zu hinterlegen.
- b. Ist die Ausschreibung erfolglos, so ist die freie Wohnung zu inserieren.
- c. Die Verwaltung hat die eingegangenen Formulare «Mietinteresse» in einem ersten Schritt nach den unten genannten Kriterien auszusondern und in der Folge dem Vorstand vorzulegen.
- d. Der Vorstand entscheidet mit Mehrheitsentscheid über die getroffene Mieter:innenwahl.
- e. Der Vorstand ist berechtigt, in Einzelfällen die Mieter:innenwahl ohne Berücksichtigung dieser Regelungen zu bestimmen. Ein solcher Entscheid des Vorstandes ist nicht anfechtbar.
- f. Die Verwaltung kommuniziert die Wahl nach aussen und stellt dem künftigen Mieter/ der künftigen Mieterin den Mietvertrag sowie die Zusatzvereinbarung zur Unterzeichnung zu.
- g. Es existiert keine Warteliste.

#### 2.2 Kriterien für Mietinteressenten

Die Mietinteressent:innen müssen einen *Bezug zu Meggen* und/oder der wbgm haben. Vorrang haben jene Interessent:innen, die möglichst viele der untenstehenden Kriterien in entsprechender Reihenfolge erfüllen:

- a. Aktuell in Meggen wohnhaft.
- b. Bereits Mieter:in einer Wohnung der wbgm. Ein Wohnungswechsel ist nur möglich, wenn die Belegungsvorschriften eingehalten werden.
- c. In Meggen aufgewachsen oder früher in Meggen wohnhaft gewesen (beide oder mind. ein Vertragspartner).
- d. Familie mit Kindern.
- e. Mindestbelegung (Ziffer 3.3).

- f. Alter der Kinder (möglichst jung).
- g. Arbeitsort in Meggen.

Haben die Interessent:innen *keinen Bezug zu Meggen*, so haben sie möglichst viele der untenstehenden Kriterien in entsprechender Reihenfolge zu erfüllen:

- h. Familie mit Kindern.
- i. Mindestbelegung (Ziffer 3.3).
- j. Alter der Kinder (möglichst jung).

### 2.3 Bewerbungen

- a. Der Vorstand ist befugt, Mietende von Wohnungen der Genossenschaft zum Erwerb von Anteilscheinen zu verpflichten (Art. 26 Statuten).
- b. Die Mietinteressent:innen haben sich – vorzugsweise online – mit dem Formular «Mietinteresse» zu bewerben. Die Anmeldung muss wahrheitsgemäss und vollständig ausgefüllt sein. Es muss mit den verlangten weiteren Unterlagen bis spätestens innert der auf der Homepage und im Inserat publizierten Anmeldefrist eingereicht werden. Unwahre Angaben bei der Wohnungsbewerbung sind ein Kündigungsgrund.
- c. Die Wohnungen werden nicht an Minderjährige vermietet.

## 3 Voraussetzungen für die Vergabe von preisgünstigen Mietwohnungen

### 3.1 Generelle Belegungsvorschriften

- a. Zu den Personen, die bei den Belegungsvorschriften gemäss Ziff. 3.3 berücksichtigt werden können, zählen in Wohngemeinschaft lebende Ehegatten, eingetragene Partnerschaften, vertraglich vereinbarte Konkubinatspaare, Kinder, Eltern und Grosseltern sowie Alleinerziehende und ihre Kinder. Alle weiteren Personen sind gleichgestellt. Untermieter:innen dürfen für die Belegungsvorschriften nicht angerechnet werden.
- b. Zieht eine Wohngemeinschaft ohne jene Anzahl Personen in die Wohnung ein, die für die Wohnungszuteilung massgebend war, wird der Mietvertrag von der wbgm auf die Möglichkeit einer Kündigung hin geprüft.

### 3.2 Lebensgemeinschaften

- a. Familie = Wohngemeinschaft mit Kindern und Jugendlichen, die sich in einer Erstausbildung befinden. Es ist ein entsprechender Nachweis einzureichen. Für ungeborene Kinder kann eine Schwangerschaftsbestätigung verlangt werden.
- b. Familie mit geteilter Obhut oder Patchwork = Kinder müssen mindestens 50% anwesend sein, um die Belegungsvorschriften zu erfüllen. Als Nachweis ist der familienrechtliche Entscheid erforderlich.
- c. WG = Wohngemeinschaft von erwachsenen Personen (Studenten-WG, Senioren-WG, Mehrgenerationen-Familie etc.)
- d. Vertraglich vereinbartes Konkubinat = Es besteht ein Konkubinatsvertrag. Eine Kopie ist der wbgm bei Bedarf einzureichen.

### **3.3 Mindestbelegung der Wohnung**

Die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

- a. 2.5-Zimmer-Wohnungen mindestens eine Person
- b. 3.5-Zimmer-Wohnungen mindestens zwei Personen
- c. 4.5-Zimmer-Wohnungen mindestens drei Personen
- d. 5.5-Zimmer-Wohnungen mindestens vier Personen

### **3.4 Einkommensgrenze**

- a. Massgebend ist das steuerbare Einkommen gemäss Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990.
- b. Wenn die Wohnung von ein oder zwei Personen bewohnt wird, darf deren steuerbares Einkommen nach Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer 80 000.00 Franken grundsätzlich nicht übersteigen.
- c. Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Einkommensgrenze um 32 000.00 Franken pro zusätzliche Person.
- d. Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 4 000.00 Franken.
- e. Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet.
- f. Bei Mieter:innen in bestehenden Mietverhältnissen, welche in eine kleinere Wohnung wechseln, erhöht sich die Einkommensgrenze um 10 Prozent.

### **3.5 Vermögensgrenze**

- a. Wenn die Wohnung von ein oder zwei volljährigen Personen bewohnt wird, darf deren steuerbares Reinvermögen (Vermögen abzüglich ausgewiesener Schulden) des Kantons insgesamt 230 400 Franken grundsätzlich nicht übersteigen.
- b. Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Vermögensgrenze um 64 000.00 Franken pro zusätzliche Person.
- c. Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um 27 400.00 Franken.
- d. Bei Mieter:innen in bestehenden Mietverhältnissen, welche in eine kleinere Wohnung wechseln, erhöht sich die Vermögensgrenze um 10 Prozent.

## **4 Vermietungsgrundsätze**

### **4.1 Mietvertrag**

- a. Der Mietvertrag wird nur mit einer natürlichen Person abgeschlossen.
- b. Die Personen, die mit der wbgm den Mietvertrag abgeschlossen haben, müssen auch persönlich in der Wohnung ihren Wohnsitz nehmen. Als Wohnsitznahme gilt die Anmeldung bei der Einwohnerkontrolle und das Steuerdomizil in der Gemeinde Meggen.
- c. Der Mietvertrag wird bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften sowie vertraglich vereinbarten Konkubinen auf beide Partner:innen ausgestellt. Der Mietvertrag ist von beiden zu unterzeichnen.

#### **4.2 Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag**

- a. Die Mietenden haben mit der wbgm zusätzlich zum Mietvertrag eine Zusatzvereinbarung zu unterzeichnen. Diese bildet integrierender Bestandteil des Mietvertrages.
- b. Die Zusatzvereinbarung regelt die Überprüfung der Voraussetzungen für die Miete von preisgünstigen Mietwohnungen der wbgm.

#### **4.3 Übernahme Mietvertrag**

- a. Zwischen Ehegatt:innen, bei eingetragenen Partnerschaften sowie vertraglich vereinbarten Konkubinaten kann der Mietvertrag jederzeit mit allen Rechten und Pflichten übertragen werden.
- b. Beim Todesfall hat der/ die Ehegatt:in bzw. der/ die überlebende Partner:in bzw. der/die überlebende erbberechtigte Konkubinatspartner:in Anspruch auf den Eintritt in den Mietvertrag.
- c. Anspruch auf Übernahme des Mietvertrags haben nach dem Tod der Eltern die volljährigen Kinder, die im Zeitpunkt des Todes des Vertragsinhabers mit diesem zusammenwohnten.

#### **4.4 Trennung, Scheidung**

- a. Weist das Gericht in einem Entscheid betreffend Aufhebung des gemeinsamen Haushalts oder des Zusammenlebens oder in einem Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Partner:in (Ehe, eingetragene Partnerschaft) zu, kann der Mietvertrag auf diese in der Wohnung verbleibende Person übertragen werden.
- b. Weist das Gericht in einem Scheidungs- oder Auflösungsurteil die Wohnung und den Mietvertrag dem/ der Ehepartner:in beziehungsweise eingetragenen Partner:in zu, wird der Mietvertrag auf diese in der Wohnung verbleibende Person übertragen.

#### **4.5 Auflösung des Zusammenlebens**

Wird eine Wohngemeinschaft von zwei oder mehreren Mietenden im gleichen Haushalt aufgelöst, kann die verbleibende Person mit Zustimmung des Vorstands der wbgm in den Mietvertrag eintreten. Es sind die Kriterien für Mietinteressent:innen (insb. die Mindestbelegung Ziffer 3.2) zu berücksichtigen.

#### **4.6 Änderung Zivilstand**

Der/ die Mieter:in ist verpflichtet, Änderungen seiner persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Begründung oder Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft, Tod eines Mieters oder Partners usw. unverzüglich und schriftlich der Verwaltung mitzuteilen.

#### **4.7 Zumietobjekt**

Ein Zumietobjekt ist ein separates Zimmer, welches zu einer Wohnung hinzugemietet werden kann (z.B. Hobbyraum, zusätzlicher Kellerraum). Es dient in erster Linie der räumlichen Flexibilität der gemieteten Wohnung. Die Vergabe der Objekte liegt in der Kompetenz des Vorstandes.

## **5 Mietkaution**

Der/ die Mieter:in hat bis spätestens zum Einzug in die Mietwohnung eine Kautionsleistung (Sicherheitsleistung) in der Höhe von zwei Monatsmieten (inkl. Nebenkosten) auf einem Konto/Depot bei einer Bank auf den eigenen Namen zu hinterlegen (Art. 257e OR).

## **6 Untervermietung**

- a. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder eines Zumietobjekts ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Ablehnungsgründe ergeben sich aus Art. 262 Abs. 2 OR.
- b. Die tage- oder wochenweise Untervermietung von wbgm-Wohnungen über Buchungsplattformen ist nicht gestattet.

## **7 Überprüfung der Voraussetzungen für die Miete von preisgünstigen Mietwohnungen**

### **7.1 Auskunft über die Belegung**

- a. Die Mietenden haben die Verwaltung bei jeder Veränderung der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen innert Frist von 90 Tagen unaufgefordert zu informieren.
- b. Die Mietenden haben die Verwaltung innert Frist von 14 Tagen unaufgefordert darüber zu informieren, wenn sich eine Person des gemeinsamen Haushalts (z.B. zu Ausbildungszwecken) seit mehr als drei Monaten nur noch an den Wochenenden in der Mietwohnung aufhält und sich diese Situation nicht innert Jahresfrist wieder ändert.

### **7.2 Auskunft über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse**

- a. Die Mietenden haben ihre Einkommens- und Vermögenszahlen jährlich zu überprüfen.
- b. Werden die unter Ziffer 2 und 3 genannten Einkommens- und Vermögensgrenzen überschritten, so verpflichten sich die Mietenden, die Verwaltung bis Ende August des entsprechenden Kalenderjahres unaufgefordert darüber zu informieren.
- c. Die Mietenden verpflichten sich, der Verwaltung auf eine entsprechende Aufforderung hin, innert 30 Tagen, vollständige und wahrheitsgetreue Auskunft über die aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse per 1. Januar des entsprechenden Kalenderjahres zu erteilen.
- d. Kommen die Mietenden dieser Auskunftspflicht nicht fristgerecht nach, so ermächtigen und beauftragen die Mietenden die Vermieterin hiermit ausdrücklich, die Einkommens- und Vermögenszahlen direkt bei der Einwohnergemeinde Meggen anzufordern.

## 8. Wegfall der Voraussetzungen für die Miete von preisgünstigen Mieträumlichkeiten

### 8.1 Mindestbelegung

- a. Entspricht die Belegung nicht mehr der Mindestbelegung gemäss Ziffer 3.3, kann die Vermieterin, falls vorhanden, den Mietenden eine kleinere Wohnung anbieten.
- b. Kann seitens der Vermieterin keine kleinere Wohnung angeboten werden, so verpflichten sich die Mietenden zu einem klärenden Gespräch mit der Verwaltung. Dieses hat innert zwei Monaten seit der Mitteilung stattzufinden. Es werden andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht.
- c. Die Belegungsvorschriften gelten auch im Falle des Übertrages eines Mietverhältnisses gemäss Ziffern 4.3 – 4.5.

### 8.2 Einkommens- und Vermögensverhältnisse

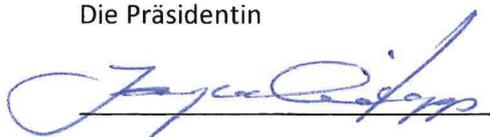
- a. Wird die Einkommens- und / oder Vermögensgrenze gemäss Ziffern 3.4 und 3.5 überschritten, verpflichten sich die Mietenden zu einem klärenden Gespräch mit der Vermieterin. Dieses hat innert zwei Monaten seit der Mitteilung stattzufinden.
- b. Die finanzielle und familiäre Situation der Mietenden ist zu analysieren, damit im gegenseitigen Einvernehmen eine Klärung des Mietverhältnisses erfolgen kann.
- c. Kann innert 6 Monaten keine Einigung erzielt werden, ist die Vermieterin berechtigt, hinsichtlich des Mietverhältnisses – unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des/ der Mietenden und gestützt auf die Bedürfnisse der Genossenschaft – die Kündigung der Wohnung zu prüfen.

## 9. Schlussbestimmung

Diese «Richtlinie zum Vermietungsreglement» wurde vom Vorstand an der Sitzung vom 13. Mai 2025 genehmigt und tritt am 13. Mai 2025 in Kraft. Es ist den Mietenden bekannt zu geben. Änderungen liegen in der Kompetenz des Vorstandes.

Meggen, 13. Mai 2025

Die Präsidentin



Die Vizepräsidentin

