

ZUSATZVEREINBARUNG
zum
MIETVERTRAG
betreffend

der **4 1/2-Zimmer Wohnung** in der Liegenschaft **Brisenstrasse 1 / Sentibühlstrasse 39/40,**
Sonnmattstrasse 2, 6045 Meggen
(Mietbeginn _____)

zwischen
wbgm Meggen, vertreten durch den Vorstand bzw. die Liegenschaftsverwaltung,
Postfach 302, 6045 Meggen

Vermieterin

und

XXXX

Mieter

Einleitung

Die wbgm bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihrer Mitglieder die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern, Wohnungen oder Gewerbebauten, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern (Art. 2 Abs.1 Statuten).

Gemäss den in den Statuten festgelegten Grundsätzen sollen die Grösse der Wohnungen und die Zahl der darin wohnenden Personen in einem angemessenen Verhältnis sein. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt unter Berücksichtigung der seitens des Vorstandes der Wohnbaugenossenschaft festgelegten Kriterien sowie mittels Vorstandsentscheid. Ebenfalls zu berücksichtigen sind allfällige ergänzende Reglemente und Richtlinien anderer Institutionen oder Behörden. Ist insbesondere die Unter- oder Überbelegung in einem Reglement geregelt, sind die dazu festgelegten Kostenfolgen sowie die Voraussetzungen für einen allfälligen Wohnungswechsel massgebend (Art. 3 Abs. 2 f. Statuten).

Die Gemeinde Meggen unterstützt den genossenschaftlichen Wohnungsbau, indem sie den Megger Baugenossenschaften Land zu vergünstigten Bedingungen abgibt und ihnen Darlehen zu vorteilhaften Konditionen gewahrt oder a-fonds-perdu Beiträge leistet. Diese Zuwendungen basieren einerseits auf den „Richtlinien für den Bezug von Fondsgeldern zur Forderung des preisgünstigen Mietwohnungsbaus“ des Gemeinderates von Meggen vom 28. Oktober 2015 sowie auf der Verordnung des Bundes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung WFV).

Damit die vorgenannten Grundsätze von den Vertragsparteien eingehalten werden können, haben die Parteien eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag abzuschliessen:

Voraussetzungen für die Vergabe von preisgünstigen Mietwohnungen

1. Generelle Belegungsvorschriften

¹Zu den Personen, die bei den Belegungsvorschriften gemäss Ziff. 3.3 der Richtlinie zum Vermietungsreglement berücksichtigt werden können, zählen in Wohngemeinschaft lebende Ehegatt:innen, eingetragene Partnerschaften, vertraglich vereinbarte Konkubinatspaare, Kinder, Eltern und Grosseltern sowie Alleinerziehende und ihre Kinder. Andernfalls gelten sie als Untermieter:in und dürfen für die Belegungsvorschriften nicht angerechnet werden.

2. Mindestbelegung der Wohnung (vgl. Art. 19 WFV)

¹Die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

Beispiel:	2.5-Zimmer-Wohnung	eine Person
	3.5-Zimmer-Wohnung	zwei Personen
	4.5-Zimmer-Wohnung	drei Personen
	5.5-Zimmer-Wohnung	vier Personen

²Zieht 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. Einkommensgrenze (vgl. Art. 17 WFV – Faktor 1.6)

¹Massgebend ist das steuerbare Einkommen gemäss Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990.

²Wenn 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.

³Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Einkommensgrenze um 32 000.00 Franken pro zusätzliche Person.

⁴Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 4 000.00 Franken.

⁵Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet.

⁶Bei Mieter:innen in bestehenden Mietverhältnissen, welche in eine andere bzw. kleinere Wohnung wechseln, erhöht sich die Einkommensgrenze um 10 Prozent.

4. Vermögensgrenze (vgl. Art. 18 WFV – Faktor 1.6)

¹Wenn die Wohnung von ein oder zwei volljährigen Personen bewohnt wird, darf deren steuerbares Reinvermögen (Vermögen abzüglich ausgewiesener Schulden) des Kantons insgesamt 230 400 Franken nicht übersteigen.

²Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Vermögensgrenze um 64 000.00 Franken pro zusätzliche Person.

³Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um 27 400.00 Franken.

⁴Bei Mietenden in bestehenden Mietverhältnissen, welche in eine andere bzw. kleinere Wohnung wechseln, erhöht sich die Vermögensgrenze um 10 Prozent.

Überprüfung der Voraussetzungen für die Miete von preisgünstigen Mietwohnungen

5. Auskunft über die Belegung

¹Die Mietenden haben die Vermieterin bei jeder Veränderung der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen innert Frist von 90 Tagen unaufgefordert zu informieren.

²Die Mietenden haben die Vermieterin 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 Monatsfrist wieder ändert.

6. Auskunft über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse

¹Die Mietenden haben ihre Einkommens- und Vermögenszahlen jährlich zu überprüfen.

²Werden die unter Ziffer 2 und 3 genannten Einkommens- und Vermögensgrenzen überschritten, so verpflichten sich die Mietenden, die Vermieterin bis Ende August des entsprechenden Kalenderjahres unaufgefordert darüber zu informieren.

³Die Mietenden verpflichten sich, der Vermieterin 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.

⁴Kommen 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.

Wegfall der Voraussetzungen für die Miete von preisgünstigen Mieträumlichkeiten

7. Mindestbelegung

¹Entspricht die Belegung nicht mehr der Mindestbelegung gemäss Ziffer 1, kann die Vermieterin, falls vorhanden, den Mietenden eine kleinere Wohnung anbieten. Machen die Mietenden von diesem Angebot keinen Gebrauch, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Mietenden und gestützt auf die Bedürfnisse der Genossenschaft mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren auf einen vertraglichen Kündigungstermin aufgelöst.

²Kann seitens der Vermieterin keine kleinere Wohnung angeboten werden, so verpflichten sich die Mietenden zu einem klärenden Gespräch mit der Vermieterin. Dieses hat innert zwei Monaten seit der Mitteilung stattzufinden.

8. Einkommens- und Vermögensverhältnisse

¹Wird die Einkommens- und / oder Vermögensgrenze gemäss Ziffern 2. und 3. überschritten, verpflichten sich die Mietenden zu einem klärenden Gespräch mit der Vermieterin. Dieses hat innert zwei Monaten seit der Mitteilung stattzufinden. Die finanzielle und familiäre Situation der Mietenden ist zu analysieren, damit im gegenseitigen Einvernehmen eine Klärung des Mietverhältnisses erfolgen kann.

²Kann 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.

Schlussbestimmung

Diese Zusatzvereinbarung bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages und kann nur schriftlich abgeändert oder ergänzt werden.

Die Vertragsparteien

Meggen, XXX

Für die Vermieterin:

Die Mietenden
