

**ZUSATZVEREINBARUNG  
zum  
MIETVERTRAG  
betreffend**

der **XXX 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 Erlass 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 Vorstandentscheid. 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 Wohnungswchsel 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 Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsbaus“ des Gemeinderates von Meggen vom 28. Oktober 2015 sowie auf der Verordnung des Bundes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung WVF).

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

<sup>1</sup>Zu 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)

<sup>1</sup>Die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eins vermindernden Zahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht ange rechnet.

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

<sup>2</sup>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. Einkommensgrenze (vgl. Art. 17 WfV – Faktor 1.6)

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

<sup>2</sup>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.

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

<sup>4</sup>Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 4 000.00 Franken.

<sup>5</sup>Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet.

<sup>6</sup>Bei 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)

<sup>1</sup>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 nicht übersteigen.

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

<sup>3</sup>Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um 27 400.00 Franken.

<sup>4</sup>Bei 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

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

<sup>2</sup>Die 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

<sup>1</sup>Die Mietenden haben ihre Einkommens- und Vermögenszahlen jährlich zu überprüfen.

<sup>2</sup>Werden 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.

<sup>3</sup>Die 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.

<sup>4</sup>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.

## **Wegfall der Voraussetzungen für die Miete von preisgünstigen Mieträumlichkeiten**

### **7. Mindestbelegung**

<sup>1</sup>Entspricht 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.

<sup>2</sup>Kann 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**

<sup>1</sup>Wird 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.

<sup>2</sup>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.

## **Schlussbestimmung**

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

## **Zusatz zum Datenschutz**

Die Vermieterin ist bestrebt, die personenbezogenen Daten / Zahlen nur unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu bearbeiten. Sie gibt die bekannt gegebenen Daten / Zahlen zu diesem Zweck gegebenenfalls an die Liegenschaftsverwaltung weiter. Die Mietenden bestätigen, dass die von ihnen erteilten Auskünfte korrekt sind, und stimmen der Bearbeitung ihrer Daten durch die Vermieterin sowie der allfälligen Weitergabe an eine beauftragte Liegenschaftsverwaltung im Rahmen der Prüfung ausdrücklich zu. Die Mietenden verfügen über ein Auskunftsrecht, über ein Recht auf Berichtigung und bei ungerechtfertigter Bearbeitung über ein Recht auf Löschung der betreffenden Daten. Die Verwaltung ist die zuständige Kontaktstelle. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung auf der Webseite der wbgm verwiesen.

**Die Vertragsparteien**

Meggen, XXX

**Für die Vermieterin:**

---

**Die Mietenden**

---