

17. Höchstzulässige Miete

17.1

¹Höchstzulässige Miete im Sinn des Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach Maßgabe der Nr. 17.2. ²Zulässige Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neu geschaffenen Mietwohnraum.

17.2

¹Mieterhöhungen können frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit gemäß den §§ 558 und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) um höchstens 7,5 v. H. erfolgen. ²Spätere Mieterhöhungen sind innerhalb des Bindungszeitraums nach jeweils drei Kalenderjahren nach Maßgabe von Satz 1 zulässig. ³Beteiligt sich eine Gemeinde an der Finanzierung mit eigenen Fördermitteln, insbesondere durch ein vergünstigtes Grundstück, kann die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit der Gemeinde zur Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange von Satz 1 abweichende Regelungen treffen; unabdingbare mietrechtliche Vorschriften des BGB bleiben unberührt. ⁴Die Vereinbarung einer Staffelmiete gemäß § 557a BGB ist unzulässig.

17.3

Bei einer Wiedervermietung darf die Miete den sich aus Nrn. 17.1 und 17.2 ergebenden Betrag der Höchstmiete nicht überschreiten.

17.4

Erstreckt sich die Förderentscheidung unmittelbar auch auf den Gemeinschaftsraum in der Weise, dass dieser mit Wohnraumförderungsmitteln gefördert wird, kann insoweit eine höchstzulässige Miete (ohne den Betrag für die Betriebskosten) oder, unter besonderen Umständen, eine unentgeltliche Nutzungsmöglichkeit bestimmt werden.

17.5

¹Für Nebenleistungen, insbesondere

- Unterstützungsleistungen im Sinn des § 1 Abs. 1 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WBVG),
- Gemeinschaftsräume und
- Garagen, Carports und Stellplätze

können neben der Miete angemessene Vergütungen vereinbart werden. ²Die Höhe der Vergütungen darf das Ziel der Förderung nicht beeinträchtigen und ist gegebenenfalls in der Förderentscheidung nach Art. 13 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG festzulegen. ³Unterstützungsleistungen gemäß § 1 Abs. 1 Satz 3 WBVG können pauschal und unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme in Rechnung gestellt werden. ⁴Wird ein Gemeinschaftsraum nicht mit Wohnraumförderungsmitteln gefördert, findet insoweit Art. 15 BayWoFG keine Anwendung. ⁵Die Vermietung einer geförderten Wohnung darf nicht von der Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes abhängig gemacht werden.