

10. Höchstzulässige Miete, Wirtschaftlichkeitsberechnung

10.1

¹Die Leerraummiete richtet sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, sie darf zum Zeitpunkt der Bewilligung je Fördermaßnahme im Durchschnitt höchstens 260 Euro je Wohnplatz in einem Einzelzimmer und 150 Euro je Wohnplatz in einem Doppelzimmer monatlich betragen, in Gebieten nach § 3 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) im Durchschnitt höchstens 280 Euro je Wohnplatz in einem Einzelzimmer und 160 Euro je Wohnplatz in einem Doppelzimmer monatlich. ²In der Leerraummiete sind Kosten der Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen enthalten.

10.2

Neben der Leerraummiete darf ein Möblierungszuschlag von monatlich höchstens 16 Euro je Wohnplatz erhoben werden.

10.3

¹Die Leerraummiete nach Nr. 10.1 und der Möblierungszuschlag nach Nr. 10.2 dürfen frühestens mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit erhöht werden. ²Weitere Erhöhungen sind jeweils zum 1. Januar des darauffolgenden dritten Jahres möglich. ³Die Erhöhung richtet sich nach dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht hat, höchstens jedoch um 5 % je Kalenderjahr seit der letzten Veränderung. ⁴Bei einer Verringerung des Verbraucherpreisindexes sind die Leerraummiete und der Möblierungszuschlag entsprechend zu senken; die Höchstgrenze nach Satz 3 findet keine Anwendung.

10.4

¹Neben der zulässigen Leerraummiete und dem Möblierungszuschlag darf der Vermieter ausschließlich Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen. ²Die Erhebung von weiteren, nicht mit dem Förderzweck zu vereinbarenden Entgelten und Pauschalen für Zusatzleistungen (zum Beispiel Entgelte für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses, Entgelte für die Kontaktaufnahme zur Wohnungsverwaltung, Abwohnpauschalen, Entgelte für eine allgemeine Zurverfügungstellung von Stellplätzen oder dergleichen), sind abgesehen von Betreuungs- und Verpflegungskosten, ausgeschlossen. ³Zum Nachteil des Auszubildenden abweichende Vereinbarungen sind unwirksam (Art. 15 Abs. 2 Satz 3 BayWoFG).

10.5

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme und zur Beurteilung des zulässigen Ausgleichs gemäß Nr. 6.7 ist eine Aufwands- und Ertragsberechnung nach Maßgabe des Antragsvordrucks zu erstellen.

10.6

¹Die Wirtschaftlichkeit soll ausgeglichen sein. ²Der Bauherr hat nachzuweisen, dass er einen etwaigen Minderertrag dauerhaft anderweitig abdecken kann.

10.7

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für den nach diesen Richtlinien geförderten Wohnraum ist als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder mit Zustimmung der Bewilligungsstelle als Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, wenn das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch freifinanzierten Wohnraum oder Geschäftsraum enthält.