Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2007 (GVBl. S. 562, 781; 2011 S. 115) BayRS 2330-3-B

Vollzitat nach RedR: Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2007 (GVBl. S. 562, 781; 2011 S. 115, BayRS 2330-3-B), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 265) geändert worden ist

Erster Teil Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Anwendungsbereich

[1]Dieses Gesetz ist auf Wohnungen, für die öffentliche Mittel im Sinn des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder im Sinn des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) eingesetzt worden sind, anzuwenden. [2]Dies gilt auch für Wohnungen, für die

1. ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln nach § 87a Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG bewilligt worden ist, nach Maßgabe des § 87a II. WoBauG,

2. ein Aufwendungszuschuss oder ein Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden ist, nach Maßgabe des § 88b Abs. 3 II. WoBauG.

Art. 2 Zuständige Stellen, Verordnungsermächtigung

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Staatsministerium) wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zuständigen Stellen zur Durchführung dieses Gesetzes zu bestimmen.

Zweiter Teil Bindungen des Verfügungsberechtigten

Art. 3 Überlassung an Wohnberechtigte

(1) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

(2) [1]Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung einem Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor der Überlassung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Art. 4) übergibt und wenn die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird. [2]Auf Antrag des Verfügungsberechtigten kann die zuständige Stelle die Überlassung einer Wohnung, die die angegebene Wohnungsgröße geringfügig überschreitet, genehmigen, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar erscheint.

(3) Ist die Wohnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten worden, so darf der Verfügungsberechtigte sie für die Dauer des Vorbehalts einem Wohnberechtigten nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der Bescheinigung außerdem ergibt, dass er diesem Personenkreis angehört.

(4) [1]Sind für den Bau der Wohnung Mittel einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes mit der Auflage gewährt, dass die Wohnung einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zu überlassen ist, so hat die zuständige Stelle dem Verfügungsberechtigten bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden der Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen, bei denen

die Voraussetzungen erfüllt sind, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach Art. 4 erforderlich wären. [2]Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem der benannten Wohnungssuchenden überlassen; der Vorlage einer Bescheinigung nach Art. 4 bedarf es insoweit nicht. [3]Bei der Benennung sind die Maßstäbe des Art. 5 Satz 3 zu beachten. [4]Dies gilt entsprechend, wenn zugunsten der zuständigen Stelle ein vertragliches Besetzungsrecht besteht.

(5) [1]Besteht ein Besetzungsrecht zugunsten einer Stelle, die für den Bau der Wohnung Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat, so bedarf es der Vorlage einer Bescheinigung nach Art. 4 nicht, wenn diese Stelle das Besetzungsrecht ausübt. [2]Die in Satz 1 bezeichnete Stelle darf das Besetzungsrecht zugunsten eines Wohnungssuchenden nur ausüben, wenn bei ihm die Voraussetzungen erfüllt sind, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach Art. 4 erforderlich wären. [3]Bei der Ausübung des Besetzungsrechts sind die Maßstäbe des Art. 5 Satz 3 zu beachten.

(6) Der Verfügungsberechtigte hat binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der zuständigen Stelle den Namen des Wohnungsuchenden mitzuteilen und ihr in den Fällen der Abs. 2 und 3 den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(7) [1]Wenn der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins oder der entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung den zum Haushalt rechnenden Personen im Sinn des Art. 4 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) nur nach Maßgabe der Abs. 1 bis 6 zum Gebrauch überlassen. [2]Die Wohnung darf auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zum Gebrauch überlassen werden,

1. wenn der Ehegatte oder der eingetragene Lebenspartner in der Wohnung verbleibt,

2. nach dem Tod des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins den Personen, die nach § 563 Abs. 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eingetreten sind.

(8) [1]Der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung entgegen den Abs. 2 bis 5 und 7 überlassen hat, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden nach den Abs. 1 bis 7 zu überlassen. [2]Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, so kann die zuständige Stelle von dem Inhaber der Wohnung, dem der Verfügungsberechtigte sie entgegen den Abs. 2 bis 5 und 7 überlassen hat, die Räumung der Wohnung verlangen; dies gilt nicht, wenn der Inhaber der Wohnung vor dem Bezug eine Bestätigung nach Art. 18 Abs. 2 erhalten hat, dass die Wohnung nicht eine öffentlich geförderte Wohnung sei.

Art. 4 Erteilung des Wohnberechtigungsscheins, Verordnungsermächtigungen

(1) [1]Der Wohnberechtigungsschein wird in entsprechender Anwendung der Art. 4 bis 7 sowie des Art. 14 Abs. 2 und 3 BayWoFG erteilt. [2]Die Einkommensgrenze beträgt

1. für einen Einpersonenhaushalt 17 500 €,

2. für einen Zweipersonenhaushalt 27 500 €,

zuzüglich für jede weitere

zum Haushalt rechnende Person 5 000 €;

maßgeblich ist das Gesamteinkommen. [3]Die Einkommensgrenze nach Satz 2 erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) um weitere 1 300 €. [4]Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

(2) [1]Das Staatsministerium wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat durch Rechtsverordnung die in Abs. 1 genannten Einkommenshöchstgrenzen anzupassen, wenn dies unter Berücksichtigung der allgemeinen Einkommensentwicklung zur Beibehaltung der bisher erfassten

Zielgruppe der Wohnraumförderung und zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist. [2]Die Ermächtigung nach Satz 1 umfasst auch die Bestimmung des Erhöhungsbetrags für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG sowie für jedes Kind, dessen Geburt auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

(3) [1]Für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Art. 5) kann die zuständige Stelle abweichend von Abs. 1 durch Rechtsverordnung eine höhere Einkommensgrenze bestimmen, wenn auf Grund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse durch sonstige belegungsrechtliche Maßnahmen

1. Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung nicht hinreichend berücksichtigt oder

2. sozial stabile Bewohnerstrukturen nicht geschaffen oder erhalten

werden können. [2]Die Höchstbeträge nach Art. 11 Abs. 1 BayWoFG dürfen nicht überschritten werden. [3]Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen; die Rechtsverordnung ist aufzuheben, soweit die Gebietseigenschaft nach Art. 5 nicht mehr besteht.

Art. 5 Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, Verordnungsermächtigung

[1]Das Staatsministerium wird ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. [2]Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens fünf wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. [3]Bei der Benennung sind ungeachtet des Satzes 6 insbesondere schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, allein stehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen; sind schwangere Frauen wohnberechtigte Wohnungssuchende, haben sie Vorrang vor den anderen Personengruppen. [4]Die zuständige Stelle hat zugleich dafür Sorge zu tragen, dass möglichst nur Wohnungssuchende benannt werden, deren Zuzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt (Strukturkomponente). [5]Bei der Benennung sind jeweils die Dringlichkeit und die Strukturkomponente zu berücksichtigen. [6]Für die Benennung gilt Art. 3 Abs. 3 sinngemäß; im Übrigen können in der Rechtsverordnung nähere Bestimmungen darüber getroffen werden, nach welchen weiteren Gesichtspunkten die Benennung erfolgen soll.

Art. 5a Ausgeglichene Bewohnerstruktur

[1]Wenn tatsächliche Anhaltspunkte die Annahme rechtfertigen, dass sich im Umkreis einer freien oder bezugsfertig werdenden Wohnung außerhalb der durch Rechtsverordnung nach Art. 5 bestimmten Gebiete eine einseitige Bewohnerstruktur zu bilden droht oder eine solche bereits eingetreten ist, hat die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten unverzüglich zu verpflichten, die Wohnung nur an solche Wohnungssuchende zum Gebrauch zu überlassen, deren Zuzug sie zuvor zugestimmt hat. [2]Eine Anfechtungsklage gegen einen Bescheid nach Satz 1 hat keine aufschiebende Wirkung. [3]Im Falle einer Verpflichtung nach Satz 1 darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung erst nach der schriftlichen Zustimmung durch die zuständige Stelle an einen bestimmten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen. [4]Die Zustimmung nach Satz 1 gilt als erteilt, wenn die zuständige Stelle sie nicht binnen einer Woche nach Anzeige und vollständiger Auskunft verweigert. [5]Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Überlassung einseitige Bewohnerstrukturen schafft oder verfestigt.

Art. 6 Freistellung, Entlassung aus den Bindungen, Sicherung der Zweckbestimmung, besondere Wohnformen

(1) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von Belegungsbindungen in entsprechender Anwendung des Art. 18 Abs. 1 BayWoFG freistellen.

(2) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten in entsprechender Anwendung des Art. 18 Abs. 2 BayWoFG aus den Bindungen entlassen.

(3) [1]In Fällen der Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und baulichen Änderung der Wohnung gilt Art. 16 Abs. 1 BayWoFG entsprechend. [2]Hat der Verfügungsberechtigte mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen, von denen er eine selbst nutzen will, so ist die Genehmigung auch zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze übersteigt. [3]Art. 16 Abs. 4 und 5 sowie Art. 21 BayWoFG gelten entsprechend.

(4) Art. 19 Abs. 2 BayWoFG gilt entsprechend.

Art. 7 Kostenmiete

(1) [1]Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). [2]Die Kostenmiete ist nach den Art. 8 und 9 zu ermitteln.

(2) [1]Soweit das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete übersteigt, ist die Vereinbarung unwirksam. [2]Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. [3]Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(3) [1]Sind für eine Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung oder für eine sonstige Wohnung die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung höchstens gegen ein Entgelt bis zur Höhe der Kostenmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Wohnungen (Vergleichsmiete) überlassen. [2]Die zuständige Stelle kann genehmigen, dass der Verfügungsberechtigte von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete übergeht. [3]Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden.

(4) [1]Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete zu geben und, soweit der Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde liegt, die zuletzt erteilte Genehmigung vorzulegen. [2]Wird eine Genehmigung nicht vorgelegt oder ist die Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete unzureichend, so hat die zuständige Stelle dem Mieter auf Verlangen die Höhe der nach Abs. 1 oder 3 zulässigen Miete mitzuteilen, soweit diese sich aus ihren Unterlagen ergibt.

(5) Die diesem Gesetz unterliegenden Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum.

Art. 8 Ermittlung der Kostenmiete und der Vergleichsmiete

(1) [1]Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). [2]In der Wirtschaftlichkeitsberechnung darf für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 v. H. der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 v. H. angesetzt werden; für den darüber hinausgehenden Betrag darf angesetzt werden

1. eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken, sofern die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1974 bewilligt worden sind,

2. in den übrigen Fällen eine Verzinsung in Höhe von 6,5 v. H.

(2) Bei Wohnungen, die nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, ist bei der Ermittlung der Kostenmiete von der Durchschnittsmiete auszugehen, die von der Bewilligungsstelle nach § 72 II. WoBauG genehmigt worden ist.

(3) [1]Ändern sich nach der erstmaligen Berechnung der Durchschnittsmiete oder nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete nach § 72 II. WoBauG die laufenden Aufwendungen, d.h. Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten, so tritt jeweils eine entsprechend geänderte Durchschnittsmiete an die Stelle der bisherigen Durchschnittsmiete. [2]Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen gilt Satz 1 nur, soweit sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat; als Erhöhung der Aufwendungen gilt auch eine durch Gesetz oder Rechtsverordnung zugelassene Erhöhung eines Ansatzes in der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

(4) [1]Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, bedarf die Erhöhung der Durchschnittsmiete nach Abs. 3 der Genehmigung der Bewilligungsstelle. [2]Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrags mit prüffähigen Unterlagen zurück; der Vermieter kann jedoch eine rückwirkende Mieterhöhung nur verlangen, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten worden ist.

(5) [1]Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwerts, insbesondere von Lage, Ausstattung und Zuschnitt zu berechnen (Einzelmiete). [2]Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen.

(6) [1]Ändern sich in den Fällen der Vergleichsmiete (Art. 7 Abs. 3) nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die laufenden Aufwendungen, so ändert sich die Vergleichsmiete um den Betrag, der anteilig auf die Wohnung entfällt. [2]Abs. 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(7) Die nach den Abs. 1 bis 6 sich ergebende Einzelmiete oder Vergleichsmiete zuzüglich zulässiger Umlagen, Zuschläge und Vergütungen ist das zulässige Entgelt im Sinn des Art. 7 Abs. 1 oder 3.

(8) Das Nähere über die Ermittlung des zulässigen Entgelts bestimmt die Rechtsverordnung nach Art. 32.

Art. 9 Ermittlung der Kostenmiete in besonderen Fällen

(1) Wird die Kostenmiete nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen ermittelt, dürfen bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für die Eigenleistungen, auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist.

(2) [1]Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, dass demselben Eigentümer gehörende Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, die bisher selbstständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder mehrere bisherige Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst werden, sofern die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in örtlichem Zusammenhang stehen und die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen. [2]In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen zu übernehmen. [3]Die sich hieraus ergebende neue Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle. [4]Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirtschaftseinheit bewilligt.

(3) [1]Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, dass eine Wirtschaftseinheit aufgeteilt wird. [2]Ist eine Wirtschaftseinheit nach Satz 1 aufgeteilt worden, ist insbesondere Wohneigentum an öffentlich geförderten Wohnungen einer Wirtschaftseinheit oder eines Gebäudes begründet worden, sind Wirtschaftlichkeitsberechnungen jeweils für die neuen Wirtschaftseinheiten, für die Gebäude oder für die einzelnen Wohnungen aufzustellen. [3]Abs. 2 Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend.

Art. 10 Einmalige Leistungen

(1) [1]Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat, ist, vorbehaltlich der Abs. 2 bis 6, unwirksam. [2]Satz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

(2) Die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens als Finanzierungsbeitrag zum Bau der Wohnung ist nur insoweit unwirksam, als die Annahme des Finanzierungsbeitrags nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 50 II. WoBauG ausgeschlossen oder nicht zugelassen ist.

(3) Die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens zur Deckung der Kosten für eine Modernisierung, der die zuständige Stelle zugestimmt hat, ist nur unwirksam, soweit die Leistung das Vierfache des nach Art. 7 zulässigen jährlichen Entgelts überschreitet.

(4) Ist ein von einem Mieter oder einem Dritten nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder § 50 II. WoBauG zulässigerweise geleisteter Finanzierungsbeitrag oder eine nach Abs. 3 zulässige Leistung wegen

einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses dem Leistenden ganz oder teilweise zurückerstattet worden, so ist eine Vereinbarung, wonach der Mietnachfolger oder für ihn ein Dritter die Leistung unter den gleichen Bedingungen bis zur Höhe des zurückerstatteten Betrags zu erbringen hat, zulässig.

(5) [1]Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. [2]Im Übrigen gilt § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(6) [1]Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Waren zu beziehen oder andere Leistungen in Anspruch zu nehmen oder zu erbringen hat, ist unwirksam. [2]Satz 1 gilt nicht für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens und für die Übernahme von Sach- oder Arbeitsleistungen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen. [3]Die zuständige Stelle kann eine Vereinbarung zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter über die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen und über laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung genehmigen; sie hat die Genehmigung zu versagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist.

(7) [1]Soweit eine Vereinbarung nach den Abs. 1 bis 6 unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. [2]Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(8) [1]Für Vereinbarungen, die vor dem 1. August 1968 in denjenigen kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises, in denen zu diesem Zeitpunkt die Mietpreisfreigabe noch nicht erfolgt war, getroffen worden sind, gilt Abs. 7 entsprechend, soweit die Vereinbarungen nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften unzulässig waren. [2]Das Gleiche gilt für Vereinbarungen, die vor dem 1. September 1965 in denjenigen kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises getroffen worden sind, in denen zu diesem Zeitpunkt die Mietpreisfreigabe bereits erfolgt war.

Art. 11 Einseitige Mieterhöhung

(1) [1]Ist der Mieter nur zur Entrichtung eines niedrigeren als des nach diesem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, dass das Entgelt um einen bestimmten Betrag, bei Umlagen um einen bestimmbaren Betrag, bis zur Höhe des zulässigen Entgelts erhöht werden soll. [2]Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. [3]Der Berechnung der Kostenmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. [4]An Stelle einer Wirtschaftlichkeitsberechnung kann auch eine Zusatzberechnung zu der letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder, wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt worden ist, eine Kopie der Genehmigung beigefügt werden. [5]Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

(2) [1]Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. [2]Wird die Erklärung bereits vor dem Zeitpunkt abgegeben, von dem an das erhöhte Entgelt nach den dafür maßgebenden Vorschriften zulässig ist, so wird sie frühestens von diesem Zeitpunkt an wirksam. [3]Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ist der Erklärung ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die Genehmigung der Bewilligungsstelle beigefügt, so hat der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gewähren.

(4) Dem Vermieter steht das Recht zur einseitigen Mieterhöhung nicht zu, soweit und solang eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Mieter oder einem Dritten ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt.

Art. 12 Kündigungsrecht des Mieters

(1) Der Mieter ist im Fall einer Erklärung des Vermieters nach Art. 11 berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen.

(2) Kündigt der Mieter nach Abs. 1, so tritt die Mieterhöhung nach Art. 11 nicht ein.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Dritter Teil Beginn und Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

Art. 13 Beginn der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

(1) [1]Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit bewilligt worden sind, gilt von dem Zeitpunkt an als öffentlich gefördert, in dem der Bescheid über die Bewilligung der öffentlichen Mittel (Bewilligungsbescheid) dem Bauherrn zugegangen ist. [2]Sind die öffentlichen Mittel erstmalig nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung bewilligt worden, so gilt die Wohnung, wenn der Bauherr die Bewilligung der öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit beantragt hat, von der Bezugsfertigkeit an als öffentlich gefördert, im Übrigen von dem Zugang des Bewilligungsbescheids an.

(2) [1]Wird die Bewilligung der öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit der Wohnung widerrufen, so gilt die Wohnung als von Anfang an nicht öffentlich gefördert. [2]Das Gleiche gilt, wenn die Bewilligung nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung, jedoch vor der erstmaligen Auszahlung der öffentlichen Mittel widerrufen wird.

(3) Für die Anwendung der Abs. 1 und 2 ist es unerheblich, in welcher Höhe, zu welchen Bedingungen, für welche Zeitdauer und für welchen Finanzierungsraum die öffentlichen Mittel bewilligt worden sind.

(4) [1]Eine Wohnung gilt als bezugsfertig, wenn sie so weit fertig gestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden kann, sie zu beziehen; die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zum Beziehen ist nicht entscheidend. [2]Im Fall des Wiederaufbaus ist für die Bezugsfertigkeit der Zeitpunkt maßgebend, in dem die durch den Wiederaufbau geschaffene Wohnung bezugsfertig geworden ist; Entsprechendes gilt im Fall der Wiederherstellung, des Ausbaus oder der Erweiterung.

Art. 14 Einbeziehung von Zubehörräumen, Wohnungsvergrößerung, Umbau

(1) Werden die Zubehörräume einer öffentlich geförderten Wohnung ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnräumen oder Wohnungen ausgebaut, so gelten auch diese als öffentlich gefördert.

(2) Wird eine öffentlich geförderte Wohnung um weitere Wohnräume vergrößert, so gelten auch diese als öffentlich gefördert.

(3) [1]Wird eine öffentlich geförderte Wohnung durch eine Änderung von nicht mehr Wohnzwecken dienenden Räumen unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln ausgebaut, so gilt die neu geschaffene Wohnung weiterhin als öffentlich gefördert. [2]Dies gilt nicht, wenn vor dem Umbau die für die Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel letztmalig gezahlt worden sind.

Art. 15 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

(1) [1]Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel als Darlehen bewilligt worden sind, gilt, soweit sich aus Art. 16 oder 17 nichts anderes ergibt, als öffentlich gefördert

1. im Fall einer Rückzahlung der Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig zurückgezahlt worden sind,

2. im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheids oder des Darlehensvertrags bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

[2]Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt die Wohnung mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres als öffentlich gefördert, in dem der Zeitraum endet, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern (Förderungszeitraum).

(2) [1]Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder als Zinszuschüsse bewilligt worden sind, gilt als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Ende des Förderungszeitraums. [2]Endet der Förderungszeitraum durch planmäßige Einstellung oder durch Verzicht auf weitere Auszahlungen der Zuschüsse, so gilt für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung Art. 16 Abs. 3 und 5 sinngemäß. [3]Art. 17 bleibt unberührt.

(3) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschuss zur Deckung der für den Bau der Wohnung entstandenen Gesamtkosten bewilligt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit.

(4) [1]Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gelten die Abs. 1 und 2 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden. [2]Der Anteil der auf ein einzelnes Gebäude entfallenden öffentlichen Mittel errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnungen des Gebäudes zur Wohnfläche der Wohnungen aller Gebäude. [3]Die Sätze 1 und 2 sind insoweit nicht anzuwenden, als öffentliche Mittel ab 29. August 1990 für neue Wohnungen bewilligt sind, die durch Ausbau oder Erweiterung in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen werden.

Art. 16 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung

(1) [1]Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung vorbehaltlich der Abs. 2 und 5 als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären. [2]Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt Art. 15 Abs. 1 Satz 2 entsprechend.

(2) Abweichend von Abs. 1 Satz 1 gilt eine Wohnung, für deren Bau ein Darlehen aus öffentlichen Mitteln von nicht mehr als 1 550 € bewilligt worden ist, als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung; dabei ist von dem durchschnittlichen Förderungsbetrag je Wohnung des Gebäudes auszugehen.

(3) [1]Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 II. WoBauG ganz abgelöst worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung; bei Rückzahlung oder Ablösung vor dem 17. Juli 1985 gilt die Wohnung längstens bis zum 16. Juli 1985 als öffentlich gefördert. [2]Art. 15 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt. [3]Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als eigengenutzt, wenn sie vom Eigentümer oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinn dieses Gesetzes selbst genutzt wird; erfolgt in dem Falle die Eigennutzung nach Rückzahlung oder Ablösung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Eigennutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

(4) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gilt vorbehaltlich des Abs. 5 der Abs. 1 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden; Art. 15 Abs. 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(5) [1]Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheims, eines Kaufeigenheims oder einer Kleinsiedlung bewilligt worden, so gelten die Abs. 1 bis 3 auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt oder abgelöst und der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird; der Anteil errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zueinander, sofern nicht der Bewilligung ein anderer Berechnungsmaßstab zugrunde gelegen hat. [2]Satz 1 gilt entsprechend für Rückzahlungen und Ablösungen bei Eigentumswohnungen, wenn die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden sind.

Art. 17 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Zwangsversteigerung

(1) [1]Bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks gelten die Wohnungen, für die öffentliche Mittel als Darlehen bewilligt worden sind, bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen; abweichend hiervon gilt ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinn des Art. 16 Abs. 3 nur bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. [2]Sind die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse bewilligt worden, so gelten die Wohnungen bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert. [3]Soweit nach Art. 15 oder 16 die Wohnungen nur bis zu einem früheren Zeitpunkt als öffentlich gefördert gelten, ist dieser Zeitpunkt maßgebend.

(2) Sind die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht erloschen, so gelten die Wohnungen bis zu dem sich aus Art. 15 oder 16 ergebenden Zeitpunkt als öffentlich gefördert.

Art. 18 Bestätigung

(1) [1]Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch dem Mieter schriftlich zu bestätigen, von welchem Zeitpunkt an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt. [2]Die Bestätigung ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich.

(2) [1]Die zuständige Stelle hat einem Wohnungssuchenden auf dessen Verlangen schriftlich zu bestätigen, ob die Wohnung, die er benutzen will, eine neu geschaffene öffentlich geförderte Wohnung ist. [2]Abs. 1 Satz 1 gilt bei berechtigtem Interesse für den Wohnungssuchenden entsprechend.

Vierter Teil Einschränkung von Zinsvergünstigungen bei öffentlich geförderten Wohnungen

Art. 19 Höhere Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen, Verordnungsermächtigung

(1) [1]Öffentliche Mittel im Sinn des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder des § 6 II. WoBauG, die vor dem 1. Januar 1960 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, können mit einem Zinssatz bis höchstens 8 v. H. jährlich verzinst werden, wenn dies durch Rechtsverordnung des Staatsministeriums bestimmt ist; Art. 20 Abs. 2 ist anzuwenden. [2]Dies gilt auch, wenn vertraglich eine Höherverzinsung ausdrücklich ausgeschlossen ist. [3]Eine Vereinbarung, nach der eine höhere Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens verlangt werden kann, bleibt unberührt.

(2) Öffentliche Mittel, die nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1970 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, können mit einem Zinssatz bis höchstens 6 v. H. jährlich verzinst werden; Abs. 1 gilt im Übrigen entsprechend.

(3) [1]Das Staatsministerium stellt durch Rechtsverordnung sicher, dass die aus der höheren Verzinsung nach den Abs. 1 und 2 folgenden Durchschnittsmieten bestimmte Beträge, die für die öffentlich geförderten Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen und unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung der Wohnungen festgelegt werden, nicht übersteigen. [2]Es hat dabei die sich aus der höheren Verzinsung

ergebende Mieterhöhung angemessen zu begrenzen. [3]Einwendungen gegen die Auswirkungen der Zinserhöhung sind dabei nur innerhalb einer festzusetzenden Ausschlussfrist von höchstens sechs Monaten seit Zugang der Mitteilung über die Zinserhöhung zuzulassen.

(4) Soweit bei Wohnungen, für die die öffentlichen Baudarlehen vom 1. Januar 1960 an bewilligt worden sind, die Durchschnittsmiete auf Grund einer nach der Zinserhöhung durchgeführten Modernisierung die nach Abs. 3 bestimmten Beträge nicht nur unerheblich überschreitet, ist der nach Abs. 2 festgesetzte Zinssatz auf Antrag des Verfügungsberechtigten oder des Mieters entsprechend herabzusetzen.

(5) [1]Eine Zinserhöhung nach den Abs. 1 und 2 ist bei Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sowie bei solchen Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer oder seinen Angehörigen genutzt werden, nur unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 3 II. WoBauG zulässig. [2]Dabei ist die aus der höheren Verzinsung folgende Mehrbelastung angemessen zu begrenzen. [3]Abs. 3 Satz 3 gilt entsprechend.

(6) Abs. 1 bis 5 gelten für Annuitätsdarlehen entsprechend.

Art. 20 Berechnung der neuen Jahresleistung

(1) Das Staatsministerium trifft nähere Bestimmungen über die Durchführung der höheren Verzinsung.

(2) [1]Die darlehensverwaltende Stelle hat bei der Erhöhung des Zinssatzes die neue Jahresleistung für das öffentliche Baudarlehen in der Weise zu berechnen, dass der erhöhte Zinssatz und der Tilgungssatz auf den ursprünglichen Darlehensbetrag bezogen werden; ein Verwaltungskostenbeitrag bis zu 0,5 v.H. ist auf den Zinssatz nicht anzurechnen. [2]Die Zinsleistungen sind nach der Darlehensrestschuld zu berechnen und die durch die fortschreitende Darlehenstilgung ersparten Zinsen zur erhöhten Tilgung zu verwenden.

(3) Die darlehensverwaltende Stelle hat dem Darlehensschuldner die Erhöhung des Zinssatzes, die Höhe der neuen Jahresleistung sowie den Zahlungsabschnitt, für den die höhere Leistung erstmalig entrichtet werden soll, schriftlich mitzuteilen.

(4) [1]Die höhere Leistung ist erstmalig für denjenigen nach dem Darlehensvertrag maßgeblichen Zahlungsabschnitt zu entrichten, der frühestens nach Ablauf von zwei Monaten nach dem Zugang der in Abs. 3 bezeichneten Mitteilung beginnt. [2]Der Zeitpunkt der Fälligkeit bestimmt sich nach dem Darlehensvertrag.

Art. 21 Öffentliche Baudarlehen verschiedener Gläubiger

(1) [1]Sind für die Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit öffentliche Baudarlehen von verschiedenen Gläubigern gewährt worden und wird für diese Baudarlehen eine höhere Verzinsung nach Art. 19 verlangt, so haben die Gläubiger möglichst einheitliche Zinssätze festzusetzen und diese so zu bemessen, dass sich die zulässige Durchschnittsmiete nicht um mehr, als nach Art. 19 Abs. 3 zulässig ist, erhöht. [2]Werden die Zinssätze für diese öffentlichen Baudarlehen nacheinander erhöht und würde durch die spätere Erhöhung des Zinssatzes für eines dieser Darlehen die Durchschnittsmiete über den nach Art. 19 Abs. 3 zulässigen Umfang hinaus erhöht werden, so ist auf Verlangen des Gläubigers dieses Darlehens der vorher erhöhte Zinssatz für die anderen Darlehen so weit herabzusetzen, dass bei möglichst einheitlichem Zinssatz der öffentlichen Baudarlehen der nach Art. 19 Abs. 3 zulässige Erhöhungsbetrag nicht überschritten wird; die Herabsetzung darf frühestens von dem Zeitpunkt an verlangt werden, von dem an die spätere Zinserhöhung wirksam werden soll.

(2) [1]Das Staatsministerium trifft die näheren Bestimmungen über die Festsetzung der Zinssätze nach Abs. 1. [2]Im Übrigen gilt Art. 20 sinngemäß.

Art. 22 Entsprechende Anwendung für Wohnungsfürsorgemittel, Verordnungsermächtigung

Art. 19 gilt für Darlehen, die nach § 87a Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG aus Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates Bayern bewilligt worden sind, sinngemäß mit der Maßgabe, dass Zinserhöhungen durch eine Rechtsverordnung des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat bestimmt werden.

Art. 23 Mieterhöhung

(1) [1]Für die Durchführung einer Mieterhöhung auf Grund der höheren Verzinsung nach den Art. 19 bis 21 finden Art. 11 Abs. 1, 2 und 4 Anwendung. [2]Soweit sich eine Mieterhöhung nur auf Grund der Art. 19 bis 21 ergibt, braucht der Vermieter jedoch abweichend von Art. 11 Abs. 1 der Erklärung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung nicht beizufügen; er hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Mitteilung der darlehensverwaltenden Stelle nach Art. 20 Abs. 3 und, soweit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, auch in diese zu gewähren.

(2) Für Mieterhöhungen auf Grund der Art. 19 bis 21 ist eine vertragliche Vereinbarung, wonach eine höhere Miete für eine zurückliegende Zeit verlangt werden kann, unwirksam.

Fünfter Teil Schlussvorschriften

Art. 24 Gleichstellungen

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes für Wohnungen gelten für einzelne öffentlich geförderte Wohnräume entsprechend, soweit sich nicht aus Inhalt oder Zweck der Vorschriften etwas anderes ergibt.

(2) [1]Dem Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung steht derjenige gleich, der die Wohnung einem Wohnungssuchenden auf Grund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, zum Gebrauch überlässt. [2]Dem Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung steht derjenige gleich, der die Wohnung auf Grund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, bewohnt.

(3) Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter gleich.

(4) Dem Bauherrn eines Kaufeigenheims oder einer Kaufeigentumswohnung steht der Bewerber gleich, wenn diesem die öffentlichen Mittel nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind.

Art. 25 Wohnheime

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnheime.

Art. 26 Untermietverhältnisse

(1) [1]Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß für den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn dieser die Wohnung ganz oder mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet. [2]Wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, finden jedoch Art. 3 Abs. 1, 4 und 5 sowie Art. 5 und 6 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BayWoFG keine Anwendung.

(2) Vermietet der Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm genutzten Wohnung, sind die Vorschriften dieses Gesetzes nur anzuwenden, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet wird; die Art. 3 Abs. 1, 4 und 5 sowie Art. 5 und 6 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BayWoFG finden jedoch keine Anwendung.

Art. 27 Erweiterter Anwendungsbereich

Die Vorschriften der Art. 13 bis 18 über den Beginn und das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gelten auch für die Anwendung von Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes, sofern nicht in jenen Rechtsvorschriften ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Art. 28 Verwaltungszwang

Verwaltungsakte der zuständigen Stelle können im Weg des Verwaltungszwangs vollzogen werden.

Art. 29 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

(1) [1]Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Art. 3, 6 Abs. 3, Art. 7 Abs. 1 und 3, Art. 8, 9, 10 oder 26 oder gegen die nach Art. 5 erlassenen Vorschriften verstößt, kann die zuständige Stelle durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu 5 € je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung monatlich, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. [2]Für die

Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend.

(2) [1]Bei einem schuldhaften Verstoß des Verfügungsberechtigten gegen die in Abs. 1 bezeichneten Vorschriften kann der Gläubiger die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel fristlos kündigen; er soll sie bei einem Verstoß gegen Art. 6 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayWoFG kündigen. [2]Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse können für die in Abs. 1 bezeichnete Zeit zurückgefordert werden. [3]Soweit Darlehen oder Zuschüsse bewilligt, aber noch nicht ausgezahlt sind, kann die Bewilligung widerrufen werden.

(3) Die Befugnisse nach den Abs. 1 und 2 sollen nicht geltend gemacht werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig sein würde.

(4) Die zuständige Stelle hat die nach Abs. 1 eingezogenen Geldleistungen an die vom Staatsministerium bestimmte Stelle abzuführen; sie sind für die Wohnraumförderung einzusetzen.

Art. 30 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen Art. 6 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 5 Satz 1 BayWoFG eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht,

2. eine Wohnung entgegen Art. 3 Abs. 2 bis 5 oder entgegen den nach Art. 5 erlassenen Vorschriften zum Gebrauch überlässt oder belässt,

3. entgegen Art. 6 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder 2 BayWoFG eine Wohnung selbst nutzt oder mindestens drei Monate leer stehen lässt,

4. für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den Art. 7 bis 10 zulässig ist, oder

5. entgegen Art. 6 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayWoFG eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Abs. 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro je Wohnung, in den Fällen des Abs. 1 Nrn. 2 und 3 mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro und in den Fällen des Abs. 1 Nr. 5 mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Euro geahndet werden.

(3) Die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 Nr. 4 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden, wenn jemand vorsätzlich oder leichtfertig ein wesentlich höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den Art. 7 bis 10 zulässig ist.

(4) Art. 29 Abs. 4 gilt entsprechend.

Art. 31 Weitergehende Verpflichtungen

[1]Weitergehende vertragliche Verpflichtungen der in diesem Gesetz bestimmten Art, die im Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Mittel vertraglich begründet worden sind oder begründet werden, bleiben wirksam, soweit sie über die Verpflichtungen aus diesem Gesetz hinausgehen; andersartige vertragliche Verpflichtungen bleiben unberührt. [2]Satz 1 gilt nicht für Strafversprechen und Ansprüche auf erhöhte Verzinsung wegen eines Verstoßes gegen die in Art. 29 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften, sofern Geldleistungen nach Art. 29 Abs. 1 entrichtet worden sind.

Art. 32 Verordnungsermächtigung

[1]Das Staatsministerium wird ermächtigt, zur Durchführung der Art. 7 bis 10 und des Art. 23 durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die Berechnung der Wirtschaftlichkeit, namentlich auch über die Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel, der laufenden Aufwendungen, d.h. Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten, und der Erträge, die Ermittlung und Anerkennung von Änderungen der Kosten und Finanzierungsmittel, die Begrenzung der Ansätze und Ausweise sowie die Bewertung der Eigenleistung,

2. die Zulässigkeit und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen,

3. die Berechnung von Wohnflächen,

4. die Genehmigung zum Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete,

5. die Mietpreisbildung und Mietpreisüberwachung.

[2]In der Rechtsverordnung ist vorzusehen, dass

1. in Fällen, in denen die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel nach Art. 16 vorzeitig zurückgezahlt und durch andere Finanzierungsmittel ersetzt worden sind, für die neuen Finanzierungsmittel keine höhere Verzinsung angesetzt werden darf, als im Zeitpunkt der Rückzahlung für das öffentliche Baudarlehen zu entrichten war, *solang* die Bindung nach Art. 7 besteht;

2. in Fällen, in denen nach Art. 15 Abs. 2 Satz 2 oder Art. 16 Abs. 2 oder 5 nur noch einzelne Wohnungen eines Gebäudes als öffentlich gefördert gelten, für die Ermittlung der Kostenmiete dieser Wohnungen die bisherige Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung und die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zulässigen Ansätze für Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufende Aufwendungen weiterhin in der Weise maßgebend bleiben, wie sie für alle bisherigen öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes maßgebend gewesen wären.

Art. 33 Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung) eingeschränkt.

Art. 34 Überleitungsregelungen

(1) [1]Wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen, die auf der Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes ergangen sind, gelten weiter. [2]Verfahren nach dem Wohnungsbindungsgesetz, die vor dem 1. Mai 2007 eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.

(2) [1]Bis zum Erlass von Vorschriften nach Art. 32 finden nach Maßgabe des Art. 1 für Verfahren nach diesem Gesetz entsprechend Anwendung:

1. die Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2204), zuletzt geändert durch Art. 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346),

2. die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346), mit der Maßgabe, dass der Ermittlung der Betriebskosten (§ 27 Abs. 1 Satz 2) ab dem Erlass von Vorschriften auf der Grundlage des § 556 Abs. 1 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jeweils diese Vorschriften zugrunde zu legen sind.

[2]Abs. 1 gilt entsprechend.

Art. 35 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Mai 2007 in Kraft[1)].

[1)] **[Amtl. Anm.:]** Diese Vorschrift betrifft das Inkrafttreten des Gesetzes in der ursprünglichen Fassung vom 10. April 2007 (GVBl S. 267).

München, den 23. Juli 2007

Bayerisches Staatsministerium des Innern

Dr. Günther Beckstein, Staatsminister