

- Mieterinformation -

Zweckbindung der Wohnungen

a) Belegungsbindung

Die geförderten Wohnungen sind für die Überlassung an Haushalte nach folgenden Maßgaben bestimmt:

Das jährliche Gesamteinkommen des Haushaltes muss die Einkommensgrenzen nach § 8 Abs. 2 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) einhalten. Diese Einkommensgrenzen erhöhen sich für einen Einpersonenhaushalt um EUR 3.000 und für einen Zweipersonenhaushalt um EUR 2.000 (§ 7 Abs. 2 der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes -SHWoFG-DVO-).

Bis zu 66 v.H. der Wohnungen (bei einer Nettokaltmiete 5,60 bzw. 6,60 EUR/qm in den 1. 6 Jahren n. Bezug) sind für die Überlassung an Haushalte bestimmt, deren jährliches Gesamteinkommen um 40 % über den Einkommensgrenzen nach § 8 Abs. 2 SHWoFG zusätzlich etwaiger Erhöhungsbeträge für Ein- und Zweipersonenhaushalte liegt (§ 9 Abs. 3 SHWoFG-DVO).

Die geförderten Wohnungen dürfen nur dann einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen werden, wenn die für die Wohnungen zuständige Stelle (Belegenheitsgemeinde) durch eine Bescheinigung bestätigt, dass der Wohnungssuchende die obigen Voraussetzungen erfüllt.

b) Mietbindung

Der Vermieter ist verpflichtet, bei der erstmaligen und jeder weiteren Vermietung während der ersten 6 Jahre nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit die geförderten Wohnungen zu einer Höchst-Netto-Kaltmiete von 5,10 EUR je m²/Wohnfläche monatlich zum Gebrauch zu überlassen.

Nach Ablauf der ersten 6 Jahre nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der

Zweckbindung Mieterhöhungen nur im Rahmen der §§ 558 bis 559 b BGB in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Abweichend von § 558 Abs. 3 BGB gilt, dass die Zustimmung zur Mieterhöhung während der Dauer der Zweckbindung nur verlangt werden kann, wenn die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren, von Erhöhungen nach §§ 559 - 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 9 v.H. erhöht.

Während der Dauer der Zweckbindung sind die §§ 557 Abs. 1 u. 2, 557 a und 557 b BGB nicht anzuwenden.

Für die Dauer der Zweckbindung

- dürfen nur unbefristete Mietverträge geschlossen werden
- verzichtet der Vermieter für die geförderten Wohnungen auf die Geltendmachung eines berechtigten Interesses nach § 573 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BGB. Das Teilkündigungsrecht nach § 573 b BGB darf nur mit Zustimmung der Investitionsbank ausgeübt werden
- ist bei der Vermietung der Wohnungen im Auftrage des Vermieters die Erhebung eines Maklerentgeltes unzulässig
- ist die Forderung oder Entgegennahme von Finanzierungsbeiträgen, Mieterdarlehen und Mietvorauszahlungen unzulässig.

Die Vermietung darf nicht an die Anmietung eines Stellplatzes in einer Sammel- oder Tiefgarage geknüpft werden, es sei denn, vorhandene Bebauungspläne sehen für das betreffende Grundstück ausdrücklich den Bau von Sammel- oder Tiefgaragen vor.

Neben der Miete ist das Erheben eines Entgeltes für zwingende zusätzliche Leistungen des Vermieters, wie z.B. für Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände und für laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung, nur mit Zustimmung der Investitionsbank zulässig.

c) Ende der Zweckbindung

Die Zweckbindung der Wohnungen endet, auch im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Darlehens, mit Ablauf des 35. Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen, sofern sich nicht aus den nachfolgenden Bestimmungen ein früheres Ende der Zweckbindung ergibt.

Die Bindungen bleiben bestehen

- bei Rückzahlung des Darlehens auf Grund einer Kündigung wegen des Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage längstens bis zum Ablauf des 12. Kalenderjahres nach

dem Jahr der Rückzahlung,

- bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks längstens bis zum Ablauf des 3. Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die auf Grund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte erloschen sind.

d) Mitteilungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die Mietbindung und das Ende der Zweckbindung im Mietvertrag anzugeben.