

## Richtlinie über das Vergabe- und Belegungsverfahren von preisgedämpften Wohnungen

Zweck dieses Verfahrens zur Regelung der Zurverfügungstellung von mietpreisgedämpftem Wohnraum ist die Unterstützung von Haushalten mit geringem Einkommen bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum. Zielsetzung ist die nachhaltige Sicherung eines quantitativ ausreichenden, sozial ausgewogenen, vielseitig differenzierten und qualitativ hochwertigen Wohnungsangebotes, damit die Wohnbedürfnisse von allen heutigen und künftigen Einwohnern Bayreuths gesichert werden können.

### **1. Überlassung an Wohnberechtigte**

(1) Sobald voraussichtbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird (z. B. durch Kündigung des Mietvertrages), hat der Verfügungsberechtigte (Eigentümer, Vermieter oder Hausverwalter) dies der zuständigen Stelle der Stadt Bayreuth (Amt für Soziales, Inklusion, Wohnen und Integration) unverzüglich schriftlich unter Angabe der Adresse, Lage, Größe und der Zusammensetzung der Miete (Nettokaltmiete sowie geforderte Betriebskostenvorauszahlung) der Wohnung anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung einem Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor der Überlassung eine zum Zeitpunkt des Einzugs gültige Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Wohnberechtigungsschein gemäß Art. 4 BayWoBindG i. V.m. Art. 4 bis 7 sowie Art. 14 Abs. 2 und 3 BayWoFG) übergibt.

(3) Die Voraussetzungen zum Bezug einer preisgedämpften Wohnung sind erfüllt, wenn zumindest eine der Einkommensgrenzen der unterschiedlichen Förderungen im Wohnberechtigungsschein eingehalten wird und wenn die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Andere als die im Wohnberechtigungsschein genannten Personen dürfen nicht in die Wohnung einziehen.

(4) Der Verfügungsberechtigte hat binnen zwei Wochen nach Abschluss des Mietvertrages der Stadt Bayreuth (Amt für Soziales, Inklusion, Wohnen und Integration) den Namen des Mieters mitzuteilen und ihr den Wohnberechtigungsschein sowie den unterzeichneten Mietvertrag vorzulegen.

(5) Kann der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten (§§ 187, 188 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) seit Freiwerden der Wohnung (Leerstand), trotz entsprechender Bemühungen, keinen Abschluss eines Mietvertrages mit einem Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins nachweisen, fordert der Verfügungsberechtigte die Stadt Bayreuth dazu auf, auf den Belegungsnachweis mit einem Wohnberechtigungsschein zu verzichten. Sofern die Stadt Bayreuth nicht innerhalb von drei Wochen einen oder mehrere geeignete Mieter vorschlagen kann, erteilt sie schriftlich die Freigabe der Wohnung, welche anschließend unter Einhaltung der Mietpreisbindung gem. Abs. 6 und 7 an andere Wohnungssuchende vergeben werden kann. Der Bezug der Wohnung ist in diesem Fall lediglich anhand des abgeschlossenen Mietvertrages nachzuweisen. Beim nächsten Freiwerden dieser Wohnung, sind jedoch sämtliche Bedingungen dieser Richtlinie wieder einzuhalten.

(6) Die Miete (Nettokaltmiete, also ohne kalte und warme Betriebskosten) für die Erst- und jede Neuvermietung der preisgedämpften Wohnungen darf die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete des jeweils gültigen qualifizierten Bayreuther Mietspiegels abzüglich 20%, nicht überschreiten.

(7) Die §§ 558, 559, 559c und 559e BGB gelten mit der Maßgabe, dass die dort genannten Mieterhöhungen frühestens 24 Monate (§§ 187, 188 BGB) nach Beginn des Mietverhältnisses verlangt werden dürfen. Eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB ist zudem nur insoweit zulässig, als die erhöhte Miete weiterhin die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete des jeweils gültigen qualifizierten Bayreuther Mietspiegels abzüglich 20% nicht überschreitet.

(8) Eine Kostenmiete nach den Bestimmungen des BayWoFG und BayWoBindG ist aufgrund des „Bayreuther Modells des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus“ nicht einzuhalten.

(9) In Fällen von Leerstehenlassen, Zweckentfremdung und baulichen Änderung der Wohnung gilt Art. 16 Abs. 1 BayWoFG entsprechend, mit der Maßgabe, dass es einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nicht bedarf, wenn der Wohnraum aufgrund der Suche nach einem geeigneten Mieter weniger als fünf Monate leersteht.

(10) Sofern der Verfügungsberechtigte eine Wohnung entgegen der Abs. 2, 3 und 5 bis 7 vermietet, ist er verpflichtet, diesen Mietvertrag umgehend an die Vorgaben der Abs. 2, 3 und 5 bis 7 anzupassen oder, wenn eine Anpassung nicht möglich ist, den Mietvertrag zum nächstmöglichen Zeitpunkt ordentlich zu kündigen.

## 2. Erläuterungen zum Wohnberechtigungsschein

(1) Der Wohnberechtigungsschein wird gemäß Art. 4 BayWoBindG i. V. m. Art. 4 bis 7 sowie Art. 14 Abs. 2 und 3 BayWoFG erteilt. Hierfür ist vom Wohnungssuchenden ein Antrag auf Vermittlung einer Sozialwohnung (oder Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins) zu stellen. Es ist je Haushaltsmitglied eine Einkommenserklärung auszufüllen und es sind die entsprechenden Nachweise vollständig vorzulegen. Um den Antrag rechtzeitig bearbeiten zu können, muss der Antrag mehrere Wochen vor dem geplanten Abschluss des Mietvertrags gestellt werden.

Örtlich zuständig sind jene Behörden, in deren Bezirk der Antragsteller seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat oder zuletzt hatte. Sachlich zuständig sind in Bayern die Landratsämter, kreisfreien Städte, großen Kreisstädte oder „großen Delegationsgemeinden“.

**Antragsteller, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt außerhalb Bayerns haben**, können den Wohnberechtigungsschein bei der Stadt Bayreuth beantragen, sofern sie sich für eine Wohnung im Gebiet der Stadt Bayreuth interessieren.

(2) Der Wohnberechtigungsschein ist in der Regel für ein Jahr befristet und wird in Bayern gegen eine Gebühr ausgestellt. Bei Bezug einer Wohnung muss der gültige Wohnberechtigungsschein dem Verfügungsberechtigten (Eigentümer, Vermieter oder Hausverwalter) übergeben werden.

(3) Wohnberechtigungsscheine nach dem BayWoBindG i. V. m. BayWoFG sind in ganz Bayern gültig, weswegen in Bayreuth Wohnberechtigungsscheine jeder in Bayern zuständigen Behörde akzeptiert werden.