

**Mietvertrag Studierendenwerk Hamburg
Wohnanlage Gustav-Radbruch-Haus (Hochhaus)**

**Auszug aus den Förderungsbestimmungen der Hamburgischen
Investitions- und Förderbank (IFB) gemäß der Förderzusage vom
10.10.2014**

**XI. Zweckbestimmung: Mietbindungen / in die Mietverträge aufzunehmende
Bestimmungen**

1. Höchstzulässige Vertragsmiete netto-kalt / Höchstzulässige Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Nettokaltmiete beträgt bei Einzelappartements € 155,00 monatlich bzw. € 155,00 monatlich pro Person. Neben dieser Miete dürfen nur die Betriebskosten gemäß §§ 556, 556 a und 560 BGB erhoben werden. Für Plätze in Wohnheimen dürfen auch Inklusivmieten vereinbart werden.

Die höchstzulässige monatliche Nettomiete für Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage beträgt EUR 53,-, in einer Parkpalette EUR 26,50 und bei offenen Stellplätzen EUR 15,60. Die höchstzulässige monatliche Miete für Kfz-Stellplätze darf während des Förderzeitraums wie folgt jährlich erhöht werden:

In einer Tiefgarage um EUR 1,-, in einer Parkpalette um EUR 0,50 und bei offenen Stellplätze um EUR 0,30.

2. Die Vertragsmiete netto-kalt darf nach Maßgabe des allgemeinen Mietrechts - erstmals zum Monatsersten des Quartals, das auf den Ablauf von 2 Jahren nach der von der IFB festgestellten mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgt und alsdann alle 2 Jahre erhöht werden. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu € 4,- monatlich pro Platz begrenzt. Nur im vorgenannten Umfang darf eine Staffelmiete vereinbart werden. Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a und 558-561 und ³ 549 Abs. 3 BGB sind zu beachten.

3. Modernisierungsmaßnahmen/spätere bauliche Veränderungen

Modernisierungsmaßnahmen wie auch spätere von Ihnen zu vertretenden bauliche Veränderungen nach Bezugsfertigkeit gegenüber den mit der IFB abgestimmten Unterlagen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der IFB vorgenommen werden. Stimmt die IFB Modernisierungsmaßnahmen zu, kann sie eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB ausschließen oder bestimmen, dass die Mieterhöhung niedriger als absolute Grenze des § 559 Abs. 1 BGB ausfallen muss. Wird die Miete nach den Bestimmungen der Förderzusage und des Mietrechts zulässig erhöht, so steigt insoweit die höchstzulässige Miete.

4. Rechtliche Grundlagen für die Umsetzung förderrechtlicher Mietbegrenzungen

Für die Umsetzung der förderrechtlichen Mietbegrenzungen im Verhältnis zum Mieter gelten ausschließlich die mietrechtlichen Bestimmungen des BGB.

5. Zusätzliche Leistungen der Mieter

Klarstellend wird auf § 10 des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes (HmbWoBindG) i.V.m. § 17 HmbWoFG hingewiesen. Danach darf der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen insbesondere nicht von dem Abschluss eines Vertrages über die Anmietung von Garagen und Garagenstellplätzen abhängig gemacht werden (sog. Kopplungsverträge). Dagegen ist es zulässig, Mieter, die bereits einen PKW besitzen, zur gleichzeitigen Anmietung eines offenen Stellplatzes (auch auf dem Obergeschoss einer Parkpalette oder über einer Tiefgarage) zu verpflichten und den übrigen Mietern eine entsprechende Verpflichtung aufzuerlegen, sobald diese einen PKW in Benutzung nehmen. Geförderte Garagen bzw. Stellplätze sind in erster Linie den Mietern der geförderten Wohnungen zu überlassen.

Finanzierungsbeiträge dürfen von Wohnungssuchenden nicht gefordert oder entgegenommen werden. Das Gleiche gilt auch für sämtliche Sonderleistungen, insbesondere Mietvorauszahlungen, Maklergebühren oder sonstige Geldbeträge, unabhängig vom Zeitpunkt, zu dem sie entrichtet werden sollen. Ausgenommen davon sind Genossenschaftsanteile (EUR 60,- pro m² Wohnfläche dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. 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. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalbfache der monatlichen Netto-Kalt-Miete nicht überschreiten.

6. Umwandlungsverbot

Die geförderten Wohnungen dürfen während der Dauer der Zweckbestimmung ohne vorherige Zustimmung der IFB nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

7. Kündigungen wegen Eigenbedarfs sind unzulässig.

8. Sie sind verpflichtet, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte der jeweiligen geförderten Wohnung oder eines Heimplatzes sowie eine Benutzung als Nebenwohnsitz untersagt werden.

Sie sind verpflichtet, die Regelungen dieses Abschnitts XI in die Mietverträge aufzunehmen. Auf die vorstehenden Regelungen können sich die Mieter gegenüber dem Vermieter berufen (vgl. § 17 Abs. 2 HmbWoFG). Die IFB oder ein von ihr bestimmter Dritter dürfen die Mieter über die hieraus folgenden Rechte unterrichten, sofern Sie den Mietern die dazu erforderlichen Auskünfte nicht erteilen.

XII. Begründung und Dauer der Zweckbestimmung (Belegungs- und Mietbindungen)

1. Die Belegungs- und Mietbindungen gemäß den Bestimmungen X und XI werden unmittelbar mit dieser Förderzusage begründet (vgl. §§ 10, 15, 16, 17 und 19 HmbWoFG).
2. Die Belegungs- und Mietbedingungen enden mit Ablauf von 30 Jahren nach der von der IFB festgestellten mittleren Bezugsfähigkeit.

3. Vorzeitige vollständige Rückzahlungen des Baudarlebens ohne rechtliche Verpflichtungen verkürzen die Dauer der Zweckbestimmung gemäß vorstehender Nr. 2 bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, sofern die vereinbarte Bindungsdauer den letztgenannten Zeitpunkt überschreitet (Nachwirkungsfrist bei Rückzahlung des Baudarlebens ohne rechtliche Verpflichtung).
4. Die jeweiligen gesetzlichen Regelungen über den Fortbestand der Belegungs- und Mietbindung in den dort genannten Fällen (vgl. dazu §§ 19, 20 und 21 HmbWoFG) bleiben jedoch unberührt.
5. Sie sind verpflichtet, die vorstehenden Bestimmungen unter Nrn. 2 bis 4 in die Mietverträge aufzunehmen. Abschnitt XI Nr. 6 Sätze 2 und 3 gilt entsprechend.