jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

§ 9 Sbg. SW 2010

Sbg. SW 2010 - Salzburger Sonder-Wohnbauförderungsgesetz 2010

Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 25.09.2017

Miete

§ 9

(1) Eine nach diesem Gesetz geförderte Wohnung darf vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin nur durch schriftlichen Vertrag vermietet werden. Der Mietvertrag ist bei Abschluss innerhalb von 20 Jahren nach erstmaliger Aufnahme der Benützung unbefristet oder auf die Dauer bis zum Ablauf dieses Zeitraums befristet abzuschließen. Im Mietvertrag ist zu vereinbaren, dass unabhängig von Ausnahmen im Mietrechtsgesetz sämtliche Bestimmungen dieses Gesetzes Anwendung finden, soweit im Folgenden nicht Sondervorschriften getroffen sind.

(2) Der Mietvertrag muss sämtliche Teile des Mietgegenstands (Wohnung, Garagen, Garten, Terrassen udgl) umfassen.

(3) Mieter oder Mieterin einer geförderten Wohnung können sein:

1. begünstigte Personen im Sinn des § 9 S.WFG 1990. Dabei kann bei Personen, die bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 9, 11 oder 14 bis 16 MRG der Nutzung der Wohnung als Ersatz zustimmen, von den Voraussetzungen einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße und eines höchstzulässigen Jahreseinkommens abgesehen werden;
2. natürliche oder juristische Personen zur Weitergabe an deren Dienstnehmer;
3. Gebietskörperschaften zur Weitergabe an begünstigte Personen in Miete;
4. gemeinnützige juristische Personen, die auf Grund ihrer Satzung die Aufgabe haben, Menschen mit Behinderung, ältere oder sozial- und einkommensschwache Menschen zu betreuen, zur Überlassung an solche Personen für Wohnzwecke;
5. die Stadt Salzburg zur Weitergabe an sozial- und einkommensschwache Menschen sowie Menschen mit Behinderung.

Der Mieter oder die Mieterin muss Hauptmieter bzw -mieterin (§ 2 MRG) sein. Eine Vermietung an nahe stehende Personen (§ 6 Abs 1 Z 11 S.WFG 1990) des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin und bei juristischen Personen an Gesellschafter oder sonstige Personen mit maßgeblichem Einfluss auf den Geschäftsbetrieb des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin oder an eine diesem Personenkreis nahe stehende Person ist unzulässig.

(4) Dem Mietzins dürfen nur folgende Mietzinsbestandteile zugrunde gelegt werden:

1. die Verzinsung und Tilgung des Förderungsdarlehens;
2. die Verzinsung der zur Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten durch den Förderungswerber oder die Förderungswerberin nachweislich eingesetzten Eigen- und Fremdmittel, und zwar höchstens mit einem Zinssatz gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WGG;
3. bei Einräumung eines Baurechts:

a) der jeweils zu entrichtende Baurechtszins gemäß § 14 Abs 1 Z 4 WGG und

b) die Verzinsung und Rückzahlung der für die angefallenen Nebenkosten des Baurechtserwerbs eingesetzten Eigenmittel gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WGG;

4. die Verzinsung und Rückzahlung der Eigenmittel für die durch das Förderungsdarlehen nicht gedeckten Baukosten;
5. der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG;
6. die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß § 21

   MRG;
7. die Auslagen für die Verwaltung gemäß § 22 MRG;
8. die Aufwendungen für die Hausbetreuung gemäß § 23 MRG;
9. die Anteile an den besonderen Aufwendungen gemäß § 24 MRG;
10. eine Rücklage in Höhe von 2 % der Bestandteile gemäß den Z 1 bis 5, für die Z 5 jedoch höchstens mit dem Betrag, der sich unter Anwendung des § 14d Abs 2 Z 3 WGG ergibt;
11. die gesetzliche Umsatzsteuer.

Der Mietzins darf bei Veränderung der Bemessungsgrundlagen (Z 1 bis 11) frühestens mit Beginn des auf die Änderung folgenden Kalendermonats angepasst werden. Eine rückwirkende Anpassung, ausgenommen im Fall der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG), ist unzulässig.

(5) Die Vereinbarung einer Kautionszahlung gemäß § 16b MRG in der Höhe bis zu drei Bruttomonatsmieten ist zulässig. Der Förderungswerber hat allfällige Makler-Provisionen für die von ihm in Auftrag gegebene Vermittlung der Wohnung sowie allfällige Kosten der Mietvertragserrichtung mit Ausnahme der Vergebührungskosten selbst zu tragen.

(6) Im Mietvertrag ist zu vereinbaren, dass eine Kündigung oder vorzeitige Auflösung des Vertrags durch den Vermieter oder die Vermieterin auch dann erfolgen kann, wenn die Mieter

1. ihrer Verpflichtung zur Aufgabe der Rechte an der bisherigen Wohnung im Sinn des § 9 Abs 1 Z 3 S.WFG 1990 nicht nachkommen;
2. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses oder eines solchen einer ihnen nahestehenden Person regelmäßig verwenden; oder
3. die Wohnung ganz oder teilweise weitergeben und diese offenbar in naher Zeit nicht für sich oder eine ihnen nahestehende Person dringend benötigen.

(7) Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen kann die Landesregierung vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin verlangen, dass

1. sämtliche oder bestimmte geförderte Mietwohnungen des Bauvorhabens als für Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen besonders geeignet errichtet, ausgestattet und vorrangig an solche Personen vermietet werden, wobei diesfalls § 9 Abs 1 Z 4 S.WFG 1990 nicht anzuwenden ist;
2. die Wohnungen nur mittels befristeter Mietverträge vermietet werden;
3. von ihm bzw ihr sicherzustellen ist, dass die Mieter eine ihren Einkommen entsprechende zumutbare Miete leisten. Nähere Bestimmungen dazu sind von der Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

(8) Vor Abschluss eines Mietvertrags ist dieser samt den Unterlagen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit des Mieters oder der Mieterin der Landesregierung vorzulegen.

In Kraft seit 01.01.2010 bis 31.12.9999

© 2024 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at