

Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen

Die Stadt Oldenburg gewährt Vermietern von Mietwohnungen einen Zuschuss für das Eingehen von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Wohnungen im Stadtgebiet.

1. Förderziel

Die Stadt Oldenburg fördert im Rahmen dieser Richtlinie das Eingehen von Belegungs- und Mietpreisbindungen an nicht preisgebundenem Mietwohnraum durch Gewährung eines Zuschusses. Ziel der Förderung ist, aus dem vorhandenen Wohnungsbestand in der Stadt Oldenburg preisgebundenen Wohnraum für Haushalte zu sichern und zu schaffen, die sich am freien Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

2. Förderungsfähige Wohnungen

Gefördert wird die Eingehung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Bestandswohnungen, die sich im Stadtgebiet Oldenburgs befinden und

- zulässige Wohnungen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sind,
- keinen anderweitigen gesetzlichen oder für den Vermieter institutionell bestehenden Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegen,
- zur dauernden Wohnnutzung rechtlich und tatsächlich bestimmt und geeignet sind,
- mindestens über Gasetagen- oder Zentralheizung verfügen,
- bei denen eine Neuvermietung erfolgt oder der Bestandsmieter einen einfachen Wohnberechtigungsschein vorlegt,
- und die nach Besichtigung vor Ort durch Bedienstete oder Beauftragte der Stadt als in einem angemessenen Nutzungszustand geeignet angesehen werden.

3. Belegungs- und Mietpreisbindungen

Die Belegungs- und Mietpreisbindungen werden für 10 Jahre vom Vermieter eingegangen. Sie gelten während des Bindungszeitraums für jede Wiedervermietung, es sei denn, sie werden gemäß Punkt 7 aufgehoben.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietverträge mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen.

3.1 Belegungsbindungen

Die geförderte Wohnung darf während des gesamten Bindungszeitraumes nur an Personen vermietet werden, deren Gesamteinkommen (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) die Einkommensgrenzen nach § 3 Nds. Wohnraumfördergesetz (NWoFG) nicht überschreitet (einfacher Wohnberechtigungsschein). Die Größe der Wohnung muss in angemessenem Verhältnis zur

Größe des Mieterhaushaltes stehen. Als angemessen gelten folgende Wohnflächen:

Alleinstehende	bis zu 50 m ²
Zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 m ²
Drei Haushaltsmitglieder	bis zu 75 m ²
Vier Haushaltsmitglieder	bis zu 85 m ²

Jedes weitere Haushaltsmitglied bis zu 10 m² zusätzlich.

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

3.2 Mietpreisbindungen

Die Fördermiete ist die vom Mieter zu entrichtende Nettokaltmiete. Die Höhe der Fördermiete beträgt im gesamten Bindungszeitraum maximal 5,70 €/m² Wohnfläche im Monat.

4. Förderung

Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel durch einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 0,80 €/m² Wohnfläche je Monat im Bindungszeitraum.

Darüber hinaus erhält der Vermieter in den ersten fünf Jahren eine Zuschusserhöhung von 5,00 €/m² Wohnfläche (aufgerundet auf volle Quadratmeter) und Bindungsjahr und für weitere fünf Jahre eine Zuschusserhöhung von 10,00 €/m² Wohnfläche (aufgerundet auf volle Quadratmeter) und Bindungsjahr.

5. Antragsverfahren

Der Vermieter bietet der Wohnraumförderstelle des Baudezernates der Stadt Oldenburg s. Hinweis) aus seinem/ihrer Bestand eine Wohnung oder mehrere zur Eingehung und Förderung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an. Die vollständigen Antragsunterlagen sind bei dieser Stelle einzureichen. Über die Anträge wird in der eingereichten Reihenfolge entschieden, bis die Haushaltsmittel erschöpft sind. Die Förderzusage erfolgt durch einen Bewilligungsbescheid, der durch den Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz erteilt wird.

6. Auszahlung

Die Zahlung des Zuschusses an den Vermieter erfolgt:

- nach Beginn des Mietverhältnisses bzw. bei Bestandsmietverhältnissen nach Erfüllung der nachfolgenden Voraussetzungen,
- nach Vorlage des Mietvertrages bei der Wohnraumförderstelle,
- nach Vorlage des Wohnberechtigungsscheines des Mieters und
- Eintritt der Bestandskraft des Bewilligungsbescheides.

Die ordnungsgemäße Belegung und Einhaltung der Miethöhe gemäß dieser Richtlinie wird regelmäßig (anstelle eines Verwendungsnachweises) entsprechend den Vorgaben des Bewilligungsbescheides geprüft.

Vor jeder Neuvermietung innerhalb des Bindungszeitraumes ist der Wohnberechtigungsschein der Wohnraumförderstelle vorzulegen. Die Zahlung des Zuschusses erfolgt als Einmalbetrag im Voraus.

7. Vorzeitige Beendigung der Bindungen

Eine vorzeitige Aufhebung der Belegungs- und Mietpreisbindung bei einem Mieterwechsel ist auf Antrag des Vermieters möglich. Eine Aufhebung durch die Stadt wird nur unter der Voraussetzung vorgenommen, dass die Zurückzahlung des im Hinblick auf die Verkürzung der Bindungsdauer zu viel erhaltenen Zuschusses gemäß Punkt 8 erfolgt ist.

8. Rückforderung

Werden die Belegungs- und Mietpreisbindungen nicht eingehalten oder wird gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides verstoßen, soll dieser ganz oder teilweise widerrufen werden. Es wird eine ganz oder teilweise Rückzahlung und rückwirkenden Verzinsung der Förderung verlangt. Im Fall einer beantragten Verkürzung der Bindungsdauer gemäß Punkt 7 ist die überhöhte Förderung zurückzuzahlen. Die Verzinsung ist bei einer vorzeitigen Beendigung der Bindungen gemäß Punkt 7 oder bei Vermieterwechsel gemäß Punkt 9 nach § 247 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Höhe des während der Dauer der erfüllten Bindung jeweils geltenden Basiszinssatzes vorzunehmen und beginnt ab Auszahlung der Förderung. Sie muss mindestens jedoch einen Prozent betragen. Liegt ein Verstoß gegen die Bindungen oder den Bewilligungsbescheid vor, erfolgt die Verzinsung nach § 49 a Verwaltungsverfahrensgesetz und beginnt ab Auszahlung der Förderung.

Die Höhe der Rückforderung wird verhältnismäßig nach der Zeit bemessen, in der während des gemäß dem Bewilligungsbescheid geltenden Bindungszeitraums keine dieser Richtlinie entsprechende Nutzung erfolgte oder für die die Bindung entfällt. Dies gilt auch für die im Voraus gezahlte Zuschusserhöhung.

Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

Die Stadt ist berechtigt, jederzeit die Berechtigungsvoraussetzungen für die Förderung durch Bedienstete oder Beauftragte der Stadt zu prüfen.

9. Vermieterwechsel/Rechtsnachfolge

Erfolgt im Bindungszeitraum ein Vermieterwechsel im Wege der Einzelrechtsnachfolge, ist die Förderstelle hierüber unverzüglich zu informieren. Der Bewilligungsbescheid wird teilweise widerrufen und der zu viel erhaltene Zuschuss ist anteilig mit Verzinsung nach § 247 BGB gemäß Punkt 8 zurückzuzahlen. Eine Anschlussförderung des Rechtsnachfolgers kann nach Maßgabe dieser Richtlinie erfolgen. Mit Einverständnis des Rechtsnachfolgers kann statt einer Auszahlung die Förderung durch Abtretung des städtischen Rückzahlungsanspruches gemäß Satz 2 an ihn erfolgen.

10. Sonstiges

Soweit diese Richtlinie keine entgegenstehenden Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der Richtlinie der Stadt Oldenburg für die Gewährung von Zuwendungen vom 01.01.2003 (s. Anlage 1).

Die zuständige Dezernatsleitung kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

Die Verwaltung kann unwesentliche Änderungen dieser Richtlinie bei Bedarf selbst vornehmen.

11. Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am Tag nach der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Oldenburg in Kraft.

Oldenburg (Oldb), den 14.01.2016

K R O G M A N N
Oberbürgermeister

Hinweis:

Ansprechpartner Wohnraumförderstelle, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, Frau Blechschmidt, Tel. 0441 235-2587, E-Mail: birgit.blechschmidt@stadt-oldenburg.de

Anlage

Richtlinien der Stadt Oldenburg für die Gewährung von Zuwendungen vom 01.01.2003