

Richtlinie der Stadt Osnabrück zum Ankauf von Belegungsbindungen vom 07.11.2017

I. Allgemeine Bestimmungen

Die Stadt Osnabrück gewährt im Rahmen dieses Programms Vermieterinnen/Vermieter von bisher ungebundenem Mietwohnraum einen Zuschuss für das Eingehen von Belegungs- und Mietpreisbindungen zugunsten von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Als eine Maßnahme im „Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum“ soll dieses Programm zur Aufrechterhaltung der Wohnraumversorgung insbesondere unterer Einkommensgruppen in der Stadt Osnabrück beitragen.

II. Voraussetzungen

Für den Ankauf von Belegungsbindungen und Mietpreisbindungen kommen nur bisher ungebundene bzw. nicht mehr einer Sozialbindung unterliegende Bestandswohnungen in Betracht, die sich auf dem Gebiet der Stadt Osnabrück befinden und darüber hinaus

- zulässige Wohnungen im Sinne der §§ 43 ff. NBauO sind, zur dauernden Wohnnutzung rechtlich und tatsächlich geeignet (u. a. Bestimmungen zu Aufenthalts- und Schlafräumen, Küche/Kochnische, Toilette, Bad etc. erfüllen)
- sowie von angemessener Größe im Sinne des § 4 I NWoFG (s. a. Ziffer III. dieser Richtlinie),
- sich bei Besichtigung durch die Stadt Osnabrück, zu Beginn und für die Dauer der Bindung in einem angemessenen, geeigneten Nutzungszustand befinden,
- und bei denen entweder zeitnah eine Neuvermietung bevorsteht oder für die der/die Bestandsmieter/in über einen einfachen Wohnberechtigungsschein verfügt.

III. Art der Belegungs- und Mietpreisbindungen

Die Vermieterin/der Vermieter verpflichtet sich für die Dauer von 10 Jahren, die gebundene Wohnung nur an solche Personen zu vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 8 NWoFG vom 29.10.2009 in der aktuellen Fassung vorlegen, aus dem sich ergibt, dass der Haushalt (i. S. v. § 5 NWoFG) die Einkommensgrenzen i. S. v. § 3 NWoFG nicht überschreitet und die Wohnungsgröße angemessen ist.

Als angemessen gelten jeweils die folgenden Wohnungsgrößen:

- für Alleinstehende bis 50 m²,
- für zwei Haushaltsmitglieder bis 60 m²,
- für drei Haushaltsmitglieder bis 75 m²,
- für vier Haushaltsmitglieder bis 85 m²;

für jedes weitere Haushaltsmitglied bis 10 m² zusätzlich.

Für die Berechnung der Wohnungsgröße ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen.

Für die Auslegung sonstiger hier nicht geregelter Details ist grundsätzlich das Niedersächsische Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) einschließlich der Durchführungsbestimmungen analog heranzuziehen.

Die Mietverträge sind unbefristet und unter Hinweis auf die Dauer und Art der Belegungs- und Mietpreisbindung zu schließen. Untermietverträge sind während des Bindungszeitraums für die gebundenen Wohnungen nicht gestattet und im Mietvertrag auszuschließen.

Die Vermieterin/der Vermieter verpflichtet sich, der Wohnraumförderstelle der Stadt Osnabrück jeweils unverzüglich mitzuteilen, ab wann und an wen die gebundene Wohnung vermietet wird sowie den Wohnberechtigungsschein spätestens nach Einzug abzugeben.

Die zu entrichtende Fördermiete (Nettokaltmiete des Mieters im Bindungszeitraum) darf im gesamten Bindungszeitraum den Betrag von 5,60 €/m² nicht überschreiten.

IV. Zuschuss

Für das Eingehen einer Belegungs- und Mietpreisbindung im Sinne der Ziffer III. dieser Richtlinie gewährt die Stadt Osnabrück einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1,00 €/m² je Monat im Bindungszeitraum (Grundförderung).

Für barrierefreie Wohnungen, die in besonderer Weise den Bedürfnissen behinderter Menschen entsprechen, kann dieser Zuschuss auf 1,20 €/m² je Monat erhöht werden.

Des Weiteren wird bei allen Wohnungen für die ersten fünf Jahre des Bindungszeitraums ein weiterer Zuschuss von 5 €/m² pro Jahr und für jedes weitere Jahr bis zum Ende des Bindungszeitraums ein Zuschuss von 10 €/m² pro Jahr gewährt (Zusatzförderung).

Es wird jeweils auf volle Quadratmeterzahlen aufgerundet.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in zwei Schritten entsprechend den nachfolgenden Regelungen:

- Die erste Hälfte des Gesamtzuschusses wird nach Vorlage eines gültigen Mietvertrages in Verbindung mit einem entsprechenden Wohnberechtigungsschein

des Mieters und nach Eintritt der Unanfechtbarkeit des Bewilligungsbescheides ausgezahlt.

- Die Auszahlung der zweiten Hälfte des Gesamtzuschusses erfolgt zum Beginn des sechsten Bindungsjahres nach erneuter Überprüfung der Bindungsvoraussetzungen durch die Wohnbauförderstelle der Stadt Osnabrück.

Gemäß den Ausführungen im Bewilligungsbescheid behält sich die Stadt Osnabrück vor, die ordnungsgemäße Belegung und Einhaltung der Vorgaben dieser Richtlinie sowie die Geeignetheit der Wohnungen regelmäßig zu überprüfen.

V. Antrag

Die Vermieterin/der Vermieter stellt, unter Nennung der Wohnungen, für die Bindungen eingegangen werden sollen, einen Antrag nach dieser Richtlinie bei der Wohnraumförderstelle der Stadt Osnabrück. Diese überprüft nachfolgend zunächst das Vorliegen der Antragsvoraussetzungen, insbesondere die Geeignetheit und Angemessenheit der zu bindenden Wohnung, und entscheidet über die eingehenden Anträge nach der eingereichten Reihenfolge. Die Bewilligung oder Ablehnung des Zuschusses erfolgt per Bewilligungs- bzw. Ablehnungsbescheid. Bewilligungsbescheide können mit Nebenbestimmungen versehen werden. Ein Rechtsanspruch auf eine Belegungsbindung besteht nicht.

VI. Vorzeitige Beendigung der Belegungs- und Mietpreisbindungen

Eine vorzeitige Aufhebung der Belegungs- und Mietpreisbindungen bei einem Mieterwechsel ist auf Antrag der Vermieterin/des Vermieters möglich. Eine Aufhebung durch die Bewilligungsstelle wird in diesem Fall unter der Bedingung vorgenommen, dass die Rückzahlung des, im Hinblick auf die Verkürzung der Bindungsdauer, zu viel erhaltenen Zuschusses gem. Ziffer VIII. dieser Richtlinien erfolgt ist.

Eine Rücknahme der Bewilligung behält sich die Stadt Osnabrück darüber hinaus vor, wenn sich die Wohnung innerhalb des Bewilligungszeitraums nicht mehr in einem geeigneten und angemessenen Nutzungszustand befindet.

VII. Wechsel der Vermieterin / des Vermieters und Rechtsnachfolge

Erfolgt im Bindungszeitraum ein Wechsel der Vermieterin/des Vermieters, ist die Bewilligungsstelle hierüber unverzüglich zu informieren. Der Bewilligungsbescheid wird in diesem Fall teilweise widerrufen und der zu viel erhaltene Zuschuss ist anteilig gemäß Ziffer VIII. dieser Richtlinie zurückzuzahlen. Eine Anschlussförderung der Rechtsnachfolgerin oder des Rechtsnachfolgers kann nach Maßgabe dieser Richtlinie erfolgen.

VIII. Rückforderung von gewährten Zuschüssen

Für die Rücknahme und den Widerruf von Bewilligungsbescheiden finden die §§ 48 ff VwVfG Anwendung. Bereits gewährte Zuschüsse sind zu erstatten. Die Stadt Osnabrück kann Bewilligungsbescheide insbesondere dann widerrufen und die Zuschüsse zurückfordern, wenn die Belegungs- oder die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden, oder wenn gegen andere Bestimmungen des Bewilligungsbescheides verstoßen wird.

Im Fall einer beantragten Verkürzung der Bindungsdauer gemäß Ziffer VI. dieser Richtlinie ist die überhöhte Förderung zurückzuzahlen.

Die Verzinsung ist bei einer vorzeitigen Beendigung der Bindungen gemäß Ziffer VI. oder bei einem Wechsel der oder des Verfügungsberechtigten gemäß Ziffer VII. dieser Richtlinie nach § 247 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Höhe des während der Dauer der erfüllten Bindung jeweils geltenden Basiszinssatzes vorzunehmen, beginnend am Zeitpunkt der Auszahlung des Zuschusses. Sie muss mindestens jedoch ein Prozent betragen. Bei einem Verstoß gegen die Bindungen oder andere Regelungen des Bewilligungsbescheides erfolgt die Verzinsung nach § 49 a Verwaltungsverfahrensgesetz, beginnend am Zeitpunkt der Auszahlung des Zuschusses.

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 für die Grundförderung.

Die Zusatzförderung ist für den jeweiligen Förderabschnitt (erste 5 Jahre Bewilligungszeitraum bzw. zweite 5 Jahre) vollständig zurück zu zahlen.

Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

IX. Sonstiges

Soweit diese Richtlinie keine entgegenstehenden Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der Verfahrensrichtlinie der Stadt Osnabrück für die Gewährung von Zuwendungen an Dritte vom 01.01.2017.

Die Gewährung von Zuschüssen erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

X. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2018 in Kraft.

Osnabrück, 07.11.2017

gez. Wolfgang Griesert

Oberbürgermeister