

Amtsblatt für die Stadt Braunschweig

44. Jahrgang

Braunschweig, den 4. August 2017

Nr. 14

Inhalt	Seite
Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen.....	59
Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“ (nachfolgend kurz ZSW genannt).....	61

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2017 folgende Richtlinie beschlossen:

Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen

1. Gegenstand der Förderung

Die Stadt Braunschweig gewährt nach dieser Richtlinie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern bzw. Verfügungsberechtigten (nachfolgend nur noch Verfügungsberechtigte genannt) Zuschüsse für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an nicht gebundenen Mietwohnungen im Stadtgebiet. Nicht gebundene Mietwohnungen im Sinne dieser Richtlinie sind Mietwohnungen, für die keine Belegungs- und Mietpreisbindungen bestehen, oder für die Belegungs- und Mietpreisbindungen zwar noch bestehen, die aber in absehbarer Zeit auslaufen und im Anschluss daran verlängert werden sollen.

Außerdem kann ein Zuschuss für die Modernisierung einer nicht gebundenen Mietwohnung im Stadtgebiet gewährt werden, wenn die Modernisierung in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen erfolgt.

2. Förderungsfähige Wohnungen

Eine Zuschussgewährung kommt nur in Betracht, wenn die Wohnung neu vermietet werden soll, oder wenn die Bestandsmieterin oder der Bestandsmieter einen Wohnberechtigungsschein für die betreffende Wohnung vorlegt, und wenn die Wohnung

- zum Zeitpunkt der Neuvermietung bzw. zum Zeitpunkt der Erteilung des Wohnberechtigungsscheines für den Bestandsmieterhaushalt keinen Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegt,
- eine zulässige Wohnung im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung ist,
- zur dauernden Wohnnutzung rechtlich und tatsächlich bestimmt und geeignet ist, mindestens über Gasetagen- oder Zentralheizung und Bad mit Toilette sowie
- Dusche/Wanne innerhalb der Wohnung verfügt
- und nach Besichtigung vor Ort von der Stadt Braunschweig als in einem angemessenen Nutzungszustand geeignet angesehen wird.

3. Belegungs- und Mietpreisbindungen

Die Belegungs- und Mietpreisbindungen werden von der oder dem Verfügungsberechtigten für die Dauer von zehn Jahren eingegangen (Bindungszeitraum). Im Falle der Neuvermietung der Wohnung beginnt der Bindungszeitraum am ersten Tag des

ersten unter die Förderung fallenden Mietverhältnisses. Bei der Förderung einer vermieteten Wohnung wird der Beginn des Bindungszeitraumes im Bewilligungsbescheid festgesetzt. Die Belegungs- und Mietpreisbindungen gelten während des Bindungszeitraums für jede Wiedervermietung, es sei denn, sie werden gemäß Ziffer 7. dieser Richtlinie aufgehoben.

Die oder der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, Mietverträge mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen und die Mieterinnen und Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung hinzuweisen. Im Mietvertrag ist die Möglichkeit des Abschlusses von Untermietverträgen auszuschließen.

3.1. Belegungsbindungen

Die geförderte Wohnung darf während des gesamten Bindungszeitraumes nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) die Einkommensgrenzen nach § 3 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) nicht überschreitet. Die Größe der Wohnung muss in angemessenem Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes stehen. Als angemessen gelten folgende Wohnflächen:

- Für Alleinstehende bis zu 50 m²,
- für zwei Haushaltsmitglieder bis zu 60 m²,
- für drei Haushaltsmitglieder bis zu 75 m²,
- für vier Haushaltsmitglieder bis zu 85 m²
- und für 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.

Die Wohnberechtigung neu einziehender Haushalte ist jeweils vor Abschluss eines Mietverhältnisses zu prüfen. Änderungen des Einkommens und der Haushaltsgröße, die während eines laufenden Mietverhältnisses eintreten, haben keine Auswirkungen.

3.2. Mietpreisbindungen

Die Fördermiete ist die vom Mieter zu entrichtende Nettokaltmiete. Die Höhe der Fördermiete darf im gesamten Bindungszeitraum die Nettokaltmiete nicht überschreiten, die nach den jeweils aktuellen Vorgaben des Landes Niedersachsen für Berechtigte nach § 3 NWoFG in den ersten drei Jahren ab Bezugsfertigkeit maximal zulässig ist. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie ist dies auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 NWoFG in Verbindung mit Nr. 13.1 a) der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -) eine Nettokaltmiete von 5,60 €/m² Wohnfläche im Monat.

4. Antragsverfahren

Die Verfügungsberechtigten beantragen die Zuschüsse bei der Stadt Braunschweig, Fachbereich Soziales und Gesundheit, Abt. Wohnen und Senioren (nachstehend Bewilligungsstelle genannt). Die Bewilligungsstelle entscheidet über die Anträge in der eingereichten Reihenfolge, bis die Haushaltsmittel erschöpft sind. Die Entscheidung über die Anträge erfolgt im Regelfall durch einen Bescheid (Bewilligungs- oder Ablehnungsbescheid). Bewilligungsbescheide können mit Nebenbestimmungen versehen werden.

5. Förderung

5.1. Zuschuss für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen

Für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen wird ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 1,00 €/m² Wohnfläche je Monat im Bindungszeitraum gewährt (Basiszahlung). Darüber hinaus erhält die oder der Verfügungsberechtigte für das erste bis fünfte Jahr des Bindungszeitraumes eine Zuschusserhöhung von 5,00 €/m² Wohnfläche je Bindungsjahr und für das sechste bis zehnte Jahr des Bindungszeitraumes eine Zuschusserhöhung von 10,00 €/m² Wohnfläche je Bindungsjahr (Bonuszahlungen).

5.2. Zuschuss für die Modernisierung einer Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen

Für die Modernisierung einer Wohnung, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen erfolgt, wird ein Zuschuss in Höhe von 10 v. H. der nachgewiesenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten, höchstens jedoch in Höhe von 5.000,00 €, gewährt, wenn dies mit der Bewilligungsstelle vor Beginn der Modernisierung vereinbart worden ist. Welche Modernisierungskosten berücksichtigungsfähig sind, regelt der Bewilligungsbescheid.

Es werden nur Zuschüsse für Modernisierungen gewährt, deren nachgewiesene berücksichtigungsfähige Kosten je Wohnung mindestens 15.000,00 € betragen.

6. Auszahlung der Zuschüsse

Die Zuschüsse werden nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen ausgezahlt.

6.1. Zuschuss für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen

Die Bewilligungsstelle zahlt den Zuschuss an die oder den Verfügungsberechtigten aus, wenn der Bewilligungsbescheid Bestandskraft erlangt hat, und wenn ihr die folgenden Unterlagen vorgelegt worden sind:

- Ein abgeschlossener Mietvertrag für ein neues oder für ein bestehendes, unter die Förderung fallendes, Mietverhältnis.
- Ein Wohnberechtigungsschein des neuen oder bisherigen Mieterhaushaltes, aus dem sich die Wohnberechtigung für die geförderte Wohnung ergibt.

Bei jeder anschließenden Neuvermietung innerhalb des zehnjährigen Bindungszeitraumes ist jeweils der Wohnberechtigungsschein des neuen Mieterhaushaltes der Bewilligungsstelle unverzüglich vorzulegen.

Die Basiszahlung gemäß Ziffer 5.1., Satz 1, erfolgt als Einmalzahlung im Voraus für den gesamten Bindungszeitraum.

Die Bonuszahlung gemäß Ziffer 5.1., Satz 2, für das erste bis fünfte Jahr des Bindungszeitraumes erfolgt ebenfalls als Einmalzahlung im Voraus gemeinsam mit der Basiszahlung.

Die Bonuszahlung gemäß Ziffer 5.1., Satz 2, für das sechste bis zehnte Jahr des Bindungszeitraumes erfolgt zu Beginn des sechsten Bindungsjahres als Einmalzahlung im Voraus.

Die ordnungsgemäße Belegung und die Einhaltung der Miethöhe gemäß dieser Richtlinie werden durch die Bewilligungsstelle regelmäßig entsprechend den Vorgaben des Bewilligungsbescheides geprüft.

6.2. Zuschuss für die Modernisierung einer Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen

Die Bewilligungsstelle zahlt den Zuschuss nach Abschluss der Modernisierung an die oder den Verfügungsberechtigten aus, wenn der Bewilligungsbescheid Bestandskraft erlangt hat und die berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten durch die oder den Verfügungsberechtigten nachgewiesen worden sind.

Die oder der Verfügungsberechtigte trägt die Verantwortung dafür, dass alle rechtlichen, technischen und sonstigen Vorgaben eingehalten werden, die im Zusammenhang mit der Modernisierung zu beachten sind.

Die Bewilligungsstelle behält sich vor, vor der Auszahlung die Ausführung der Modernisierung vor Ort zu überprüfen.

7. Vorzeitige Beendigung der Bindungen

Eine vorzeitige Aufhebung der Belegungs- und Mietpreisbindungen bei einem Mieterwechsel ist auf Antrag der oder des Verfügungsberechtigten möglich. Eine Aufhebung durch die Bewilligungsstelle wird nur unter der Bedingung vorgenommen, dass die Rückzahlung des im Hinblick auf die Verkürzung der Bindungsdauer zu viel erhaltenen Zuschusses gemäß Ziffer 8. dieser Richtlinien erfolgt ist.

8. Rückforderung

Für die Rücknahme und den Widerruf von Bewilligungsbescheiden finden die §§ 48 ff VwVfG Anwendung. Bereits gewährte Zuschüsse sind zu erstatten. Die Stadt Braunschweig 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 7. dieser Richtlinie ist die überhöhte Förderung zurückzuzahlen. Die Verzinsung ist bei einer vorzeitigen Beendigung der Bindungen gemäß Ziffer 7. oder bei einem Wechsel der oder des Verfügungsberechtigten gemäß Ziffer 9. 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 Bindungszeitraumes keine dieser Richtlinie entsprechende Nutzung erfolgte, oder für die die Bindung entfällt. Dies gilt auch für die im Voraus gezahlten Zuschusserhöhungen (Bonuszahlungen).

Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, jederzeit die Berechtigungsvoraussetzungen für die Förderung durch ihre Bediensteten oder Beauftragten zu prüfen.

9. Wechsel der oder des Verfügungsberechtigten / Rechtsnachfolge

Erfolgt im Bindungszeitraum ein Wechsel der oder des Verfügungsberechtigten im Wege der Einzelrechtsnachfolge, ist die Bewilligungsstelle hierüber unverzüglich zu informieren. Der Bewilligungsbescheid wird in diesem Fall teilweise widerrufen, und der zu viel erhaltene Zuschuss ist anteilig mit Verzinsung nach § 247 BGB gemäß Ziffer 8. dieser Richtlinie zurückzuzahlen. Eine Anschlussförderung der Rechtsnachfolgerin oder des Rechtsnachfolgers kann nach Maßgabe dieser Richtlinie erfolgen.

10. Sonstiges

Soweit diese Richtlinie keine entgegenstehenden Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig“ in der jeweils geltenden Fassung. Die beihilferechtlichen Regelungen in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

11. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2017 folgende Richtlinie beschlossen:

Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeiträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatmietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“ (nachfolgend kurz ZSW genannt)

1. Gegenstand der Förderung

Die Stadt Braunschweig gewährt nach dieser Richtlinie der Wohnungseigentümerin oder dem Wohnungseigentümer bzw. der/dem Verfügungsberechtigten (nachfolgend nur noch die/der Verfügungsberechtigte) Anerkennungsbeiträge zur Beschaffung von Mieter-Besetzungsrechten zugunsten von Haushalten mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt und zwar nach folgender Maßgabe: Für ein dreijähriges Besetzungsrecht von bis zu 2.500 Euro, für ein fünfjähriges Besetzungsrecht von bis zu 5.000 Euro und für ein zehnjähriges Besetzungsrecht (Modell Probewohnen) in Höhe von bis zu 10.000 Euro. Die Gewährung eines Anerkennungsbeitrages erfolgt pro abgeschlossener Wohneinheit.

2. Voraussetzungen

Die Gewährung der Anerkennungsbeiträge kommt nur in Betracht, wenn die Wohnung nach Ausstattung, Größe und hinsichtlich der Höhe des Mietzinses für den nach dem „Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG)“ begünstigten Personenkreis geeignet ist bzw. während der Laufzeit der Besetzungsrechte geeignet bleibt. Abweichungen sind im Einzelfall mit der ZSW abzustimmen und bedürfen in jedem Fall der Einwilligung der ZSW. Darüber hinaus soll die Wohnung folgenden Standard haben:

- Es handelt sich um eine abgeschlossene Wohnung mit separatem Wohnungseingang, die zur Nutzung durch einen einzelnen Haushalt geeignet ist.
- Ein Bad mit Toilette und Dusche/Wanne liegt innerhalb der Wohnung.
- Die Wohnung ist beheizbar mit einer Zentral-/Etagenheizung (keine Ofenheizung).
- Wohnung und Einbauten befinden sich in einem angemessenen Sanierungszustand.

Beim zehnjährigen Besetzungsrecht verpflichtet sich die/der Verfügungsberechtigte darüber hinaus -soweit erforderlich- die von der Stadt festgelegten Wohnungsstandards herzustellen.

Die/der Verfügungsberechtigte verzichtet für den Zeitraum der Besetzungsrechte von drei, fünf bzw. zehn Jahren auf die Geltendmachung von Eigenbedarf.

Der Anspruch auf die Anerkennungsbeiträge ist nicht übertragbar.

3.1 Drei- und fünfjährige Besetzungsrechte

Anerkennungsbeiträge bei einem dreijährigen bzw. fünfjährigen Besetzungsrecht werden nach vorheriger schriftlicher Vereinbarung zwischen der zuständigen Stelle der Stadt Braunschweig und der/dem Verfügungsberechtigten unbar ausgezahlt, wenn

die/der Verfügungsberechtigte erstmals einen rechtsgültigen unbefristeten Mietvertrag mit einem durch die Stadt benannten Haushalt für die vereinbarte Wohnung vorgelegt hat. Die Laufzeit des Besetzungsrechtes endet drei bzw. fünf Jahre nach dem Datum, an dem der erste unter die Vereinbarung fallende Mietvertrag begonnen hat. Wird die Wohnung innerhalb dieses Zeitraumes frei, muss die/der Verfügungsberechtigte diese der ZSW innerhalb von 7 Tagen nach Bekanntwerden des Beendigungstermins des Mietverhältnisses zur erneuten Besetzung anbieten.

3.2 Zehnjähriges Besetzungsrecht (Modell Probewohnen)

Anerkennungsbeiträge bei zehnjährigen Besetzungsrechten werden nach Abschluss eines Rahmenvertrages, in dem die/der Verfügungsberechtigte der Stadt Braunschweig ein zehnjähriges Besetzungsrecht für die betreffende Wohnung einräumt, unbar ausgezahlt. Die Laufzeit des Besetzungsrechtes beginnt mit dem ersten Einzug einer von der ZSW benannten Nutzungsberechtigten bzw. eines von der ZSW benannten Nutzungsberechtigten. Innerhalb der Frist von zehn Jahren ist die ZSW berechtigt, bei Beendigung einer Probewohnmaßnahme ohne Mietvertragsabschluss oder nach Auszug der Mieterin bzw. des Mieters jeweils eine andere Nutzungsberechtigte oder einen anderen Nutzungsberechtigten in die Wohnung für eine neue Probewohnmaßnahme einzuweisen. Die Wohnung ist der ZSW innerhalb von 7 Tagen nach Bekanntwerden des Beendigungstermins zur erneuten Besetzung anzubieten.

Der Rahmenvertrag enthält Bestimmungen unter anderem zu folgenden Punkten:

- Verfahren der Wohnungsbelegung durch die Stadt Braunschweig
- Ablauf und Inhalte der Probewohnmaßnahme
- Bereitschaft der/des Verfügungsberechtigten zum unbefristeten Mietvertragsabschluss nach erfolgreicher Probewohnmaßnahme
- Abgabe einer zweijährigen Mietgarantie durch die Stadt Braunschweig inkl. sozialarbeiterischer/sozialpädagogischer Betreuung ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns
- Ansprechpartner nach dem Ablauf der Mietgarantie
- Vorgaben zur Beschaffenheit der Wohnung

4 Rückforderung

Bei Nichterfüllung der übernommenen Verpflichtungen gelten die allgemeinen Grundsätze über die Rückforderung ohne Rechtsgrund gewährter Leistungen.

Falls die/der Verfügungsberechtigte die Ausübung des Besetzungsrechtes verweigert, Eigenbedarf geltend macht, das Eigentum der Wohnung während der Laufzeit des Besetzungsrechtes übertragen wird (Eigentümerwechsel), die genannten Fristen nach Beendigung eines Mietverhältnisses oder einer Probewohnmaßnahme während der Laufzeit des Besetzungsrechtes versäumt oder den Mietzins über den in Nummer 2 genannten Rahmen erhöht, sind die Anerkennungsbeiträge für jeden vollen Monat, um den die Vereinbarung nicht erfüllt wird, mit 1/36 bzw. 1/60 bzw. 1/120 ihres Betrages zurückzuzahlen.

5 Sonstige Bestimmungen

Soweit diese Richtlinie keine entgegenstehenden Regelungen trifft, gelten die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig in der jeweils geltenden Fassung. Die beihilferechtlichen Regelungen in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

Die Bewilligung erfolgt als freiwillige Leistung der Stadt Braunschweig im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel. Auf die Gewährung der Anerkennungsbeiträge besteht kein Rechtsanspruch.

6 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.

