

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. Wohnraumförderungsgesetz (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/ihrem 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 rückwirkende 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.

Stadt Oldenburg

Oldenburg, den 14. 1. 2016


Jürgen Krogmann

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

Richtlinien der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Gewährung von Zuwendungen

Präambel

Die Stadt Oldenburg (Oldb) fördert im Rahmen der von ihr zu erfüllenden kommunalen Aufgaben Dritte durch freiwillige Leistungen. Dabei kann es sich sowohl um Geldmittel als auch um kostenlose oder vergünstigte Leistungen sowie um Sachleistungen handeln.

Mit der Dezentralisierung der Ressourcenverantwortung entsteht der Bedarf, durch Rahmenrichtlinien die Wahrung gesamtstädtischer Interessen sicher zu stellen. Diese Rahmenrichtlinien sollen ein einheitliches Vorgehen bei der Gewährung von freiwilligen Leistungen an Dritte gewährleisten und einen möglichst zielgerichteten und wirkungsvollen Einsatz der verfügbaren Mittel unterstützen.

Die Ämter sind in ihrer Produkt- und Budgetverantwortung weitgehend selbständig. Die Umsetzung dieser Richtlinien ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung und obliegt den Fachdiensten im Rahmen ihrer Zuständigkeiten. Die Richtlinienkompetenz des Rates bleibt hiervon unberührt. Bestehende Regelungen bleiben in Kraft, soweit sie diesen Richtlinien nicht entgegenstehen. Neue Regelungen und Änderungsregelungen sind mit dem Fachdienst Zentrales Controlling und Finanzen abzustimmen.

§ 1

Zuwendungsbegriff

Zuwendungen im Sinne dieser Richtlinie sind Förderungen, die Dritten (z. B. Vereinen, Verbänden und sonstigen Personenvereinigungen) zur Erfüllung kommunaler Aufgaben aus Haushaltsmitteln einmalig oder laufend zur Verfügung gestellt werden. Zu den Zuwendungen gehören neben Zuschüssen auch zweckgebundene Zuweisungen, Darlehen und kostenlose oder nicht kostendeckende Leistungen (z. B. unentgeltliche oder vergünstigte Überlassung von städtischen Räumlichkeiten).

Zu den Zuwendungen im Sinne dieser Richtlinie zählen nicht solche Leistungen, auf die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) ein unmittelbarer Rechtsanspruch (z.B. Hilfe zum Lebensunterhalt, Umlagen an Zweckverbände o. ä.), oder ein unmittelbarer Anspruch wegen Übertragung der Aufgabe auf einen Dritten (Kindertagesstättenförderung an freie Träger, Rettungsdienst) besteht.

Leistungen auf Grund vertraglicher Vereinbarungen (z.B. Sport- oder Kulturförderung) werden ebenfalls von der Richtlinie erfasst.

§ 2

Zuwendungsarten

Folgende Zuwendungsarten werden unterschieden:

1. Zuwendungen zur Deckung der gesamten Ausgaben oder eines nicht abgeschlossenen Teils der Ausgaben des Zuwendungsempfängers (institutionelle Förderung).
2. Zuwendungen zur Deckung von Ausgaben des Zuwendungsempfängers für einzelne zeitlich und sachlich abgegrenzte Vorhaben (Projektförderung).

§ 3 Bewilligungsgrundsätze

Zuwendungen werden nur nach dem Subsidiaritätsgrundsatz gewährt. Soweit nachgewiesen ist, dass das Zuwendungsziel nicht mit Eigenmitteln oder sonstigen Drittmitteln erreichbar ist, kann die Maßnahme durch eine städtische Zuwendung nach diesen Richtlinien gefördert werden. Die Gesamtfinanzierung ist in einem Finanzierungsplan darzustellen.

Zuwendungen können nach Maßgabe des Haushaltsplanes grundsätzlich nur für ein Jahr (Grundsatz der Jährlichkeit) und nur für Maßnahmen gewährt werden, an denen die Stadt ein erhebliches Interesse hat und die sie selbst nicht bereits in ausreichendem Maße erledigt. Dem Grundsatz der Jährlichkeit steht eine vertragliche Regelung über die Gewährung von Zuwendungen über mehrere Jahre nicht entgegen.

Zuwendungen dürfen nur solchen Empfängern bewilligt werden, die förderwürdig (z. B. ordnungsgemäße Geschäftsführung) sind und die ihre Förderbedürftigkeit nachgewiesen haben.

Zuwendungen zur Projektförderung dürfen grundsätzlich nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Soweit bereits Lieferungs- oder Leistungsaufträge abgeschlossen wurden, gilt dies als Vorhabensbeginn. Ein vorzeitiger Maßnahmebeginn muss beim zuständigen Fachdienst beantragt werden.

§ 4 Bewilligung

Für die Bewilligung gelten die Zuständigkeitsregelungen der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO). Durch die Einstellung von Mitteln im Haushalt werden Ansprüche Dritter nicht begründet.

§ 5 Antrag und Antragsprüfung

Zuwendungen werden nur auf schriftlichen Antrag des Zuschussempfängers gewährt. Der Antrag muss alle zur Beurteilung der Notwendigkeit und Angemessenheit der Zuwendung erforderlichen Angaben enthalten. Die Finanzsituation des Antragstellers und die Finanzierung der beantragten Maßnahme müssen in einem Finanzierungsplan ausführlich dargestellt werden. Auf Verlangen der Stadt sind die im Antrag enthaltenen Angaben durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

Die Prüfung des Antrages obliegt dem Fachdienst, der den Haushaltsansatz bewirtschaftet, aus dem die Zuwendung gezahlt werden soll (zuständiger Fachdienst). Das Ergebnis der Antragsprüfung ist aktenkundig zu machen. Dabei soll insbesondere auf die Notwendigkeit und die Angemessenheit der Zuwendung eingegangen werden sowie - falls erforderlich - auf

- die Beteiligung anderer Organisationseinheiten (auch in fachtechnischer Hinsicht)
- den Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben
- die Art der Förderung
- die Sicherung der Gesamtfinanzierung
- die finanzielle Auswirkung auf künftige Haushaltsjahre.

§ 6 Zuwendungsbescheid

Die Gewährung einer Zuwendung ist dem Empfänger durch schriftlichen Bescheid mitzuteilen. Der Bescheid muss Art, Höhe, Bewilligungszeitraum und Zweck der Zuwendung enthalten. In den Bescheid sind Nebenbestimmungen - § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) -, z. B. Auflagen, Widerruf und Bedingungen, aufzunehmen um die Pflichten des Zuwendungsempfängers festzuschreiben. Hier sind insbesondere die Forderungen aus § 8 (Anzeigepflicht bei Änderungen in der Finanzierung, Verwendungsnachweis) und § 10 (Rückforderung der Zuwendung, nachträgliche Geltendmachung von Kosten bei unbaren Leistungen) aufzunehmen. Soweit erforderlich ist der Bescheid zu begründen (§ 39 VwVfG).

Im Geltungsbereich des Sozialgesetzbuches (SGB) finden statt des VwVfG die Bestimmungen des SGB Teil X Anwendung.

§ 7 Auszahlung der Zuwendung

Die Zuwendung darf erst dann ausgezahlt werden, wenn der Bescheid bestandskräftig geworden ist. Im Einzelfall kann der Zuwendungsempfänger Rechtsmittelverzicht erklären. Die bewilligten Zuwendungen sollen nur insoweit ausgezahlt werden, als sie zur Erfüllung fälliger Zahlungen für den Förderungszweck benötigt werden.

§ 8 Überwachung und Nachweis der Verwendung

Der zuständige Fachdienst hat die zweckentsprechende Verwendung der Zuwendung zu überwachen. Änderungen in der Finanzierung sind vom Zuwendungsempfänger umgehend anzuzeigen.

Der Zuwendungsempfänger hat nach Beendigung der Maßnahme oder, bei laufenden Zuwendungen, für das abgelaufene Kalenderjahr innerhalb von 6 Monaten einen Verwendungsnachweis entsprechend dem Zuwendungsbescheid vorzulegen. Der Verwendungsnachweis hat sowohl einen zahlenmäßigen Bericht, als auch einen Sachbericht zu enthalten. Bei Projektförderungen können Zwischenverwendungsnachweise gefordert werden. Bei einmaligen Zuwendungen bis zur Höhe von 500,00 Euro kann auf einen Verwendungsnachweis verzichtet werden. In diesen Fällen haben die Zuwendungsempfänger die zweckentsprechende Verwendung der Mittel verbindlich zu erklären.

§ 9 Prüfung des Verwendungsnachweises

Nach Zugang des Zwischen- oder Verwendungsnachweises ist unverzüglich zu prüfen, ob

- der Zwischen- oder Verwendungsnachweis den im Zuwendungsbescheid festgelegten Anforderungen entspricht,
- die Zuwendung nach den Angaben im Zwischen- oder Verwendungsnachweis und den ggf. beigefügten Belegen zweckentsprechend verwendet worden ist,
- der mit der Zuwendung beabsichtigte Zweck erreicht worden ist.

Ggf. sind Ergänzungen oder Erläuterungen zu verlangen und örtliche Prüfungen durchzuführen. Vorgelegte Belege sind nach der Einsichtnahme mit einem Prüfungsvermerk zu versehen und an die Zuwendungsempfänger zurückzugeben. Auf die Rücknahmemöglichkeit bzw. den Widerruf des Verwaltungsaktes (Zuwendungsbescheides) nach § 48 bzw. § 49 VwVfG ist besonders zu achten.

Der Umfang der Prüfung und das Prüfungsergebnis sind in einem Prüfungsvermerk niederzulegen. Eine Ausfertigung des Zwischen- oder Verwendungsnachweises ist mit dem Prüfungsvermerk zu den Bewilligungsunterlagen zu nehmen.

Ergibt die Prüfung, dass die Zuwendung nicht ihrem Zweck entsprechend oder unwirtschaftlich verwendet worden ist, so sind zur Wahrung der Rechte der Stadt unverzüglich die notwendigen Maßnahmen (insbesondere Rückforderung der Zuwendung) zu treffen. Das Rechnungsprüfungsamt ist zu unterrichten.

§ 10

Rückforderung von Zuwendungen

Soweit die Zuwendungsempfänger die Fördervoraussetzungen nicht erfüllen, sind die Zuwendungen ganz oder teilweise zurückzufordern. Dies gilt insbesondere für die nicht zweckentsprechende Verwendung der Zuwendungen und bei Verstößen gegen das Subsidiaritätsprinzip der Förderung.

Wird bei unbaren Zuwendungen nachträglich festgestellt, dass die Fördervoraussetzungen nicht eingehalten wurden, soll die gewährte Leistung grundsätzlich nachträglich in Rechnung gestellt werden.

§ 11

Vertraglich vereinbarte Zuwendungen

Hat sich die Stadt durch Vertrag gebunden, Zuwendungen zu gewähren, so ist zu prüfen, ob die Regelungen der Verträge mit diesen Richtlinien übereinstimmen. Bei Abweichungen soll der Vertrag angepasst werden. Neue Verträge dürfen nur unter Einhaltung dieser Richtlinien abgeschlossen werden. Die Verträge müssen eine Regelung enthalten, dass die Leistungen gekürzt werden können, wenn die Haushaltslage dies erfordert. Die Kürzung muss die Ziele der Stadt berücksichtigen und soll die durchschnittliche Kürzung der übrigen, nicht durch Vertrag geregelten Zuwendungen nicht überschreiten. Vor einer Kürzung ist die Gefährdung von Drittmitteln zu prüfen. Die vereinbarten Maßnahmen dürfen eingeschränkt, aber nicht unmöglich gemacht werden.

Der Nachweis über die zweckentsprechende Verwendung der Mittel und die Rückforderungsmöglichkeit sind ebenfalls vertraglich zu vereinbaren.

§ 12

Unbare Zuwendungen

Grundsätzlich sollen kostendeckende Nutzungsentgelte erhoben werden.

Bei Anträgen Dritter auf unbare Leistungen (z. B. kostenlose oder nicht kostendeckende Überlassung von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Grundstücken) ist vor der Gewährung der kostenlosen Nutzung eine Prüfung unter Beachtung dieser Richtlinien (insbesondere §§ 3-5) vorzunehmen.

Die zweckentsprechende Nutzung hat der Antragsteller unmittelbar nach Ende der einmaligen Nutzung oder, bei laufender Nutzung, nach Ende des Kalenderjahres bei der bewilligenden Stelle nachzuweisen.

**§ 13
Besondere Regelungen**

Grundsätzliche Zweifelsfragen sowie Fragen von erheblicher finanzieller Bedeutung, die sich bei der Anwendung dieser Richtlinie ergeben, sind unter Beteiligung des Amtes für Controlling und Finanzen zu klären. Soweit diese Zweifelsfragen den Zwischen- oder Verwendungsnachweis betreffen, ist auch das Rechnungsprüfungsamt zu beteiligen.

**§ 14
Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten am 01.01.2003 in Kraft. Mit dem gleichen Tage treten entgegenstehende städtische Bestimmungen außer Kraft.

Oldenburg (Oldb), den 26.09.2002

S c h ü t z
Oberbürgermeister