

Anwendungsvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg sowie der Gemeinderat der Stadt Weingarten haben den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" zugestimmt.

Das Bündnis trat mit der Unterzeichnung am 13. Dezember 2016 in Kraft.

Die Grundsätze werden durch die Anwendungsvorschriften konkretisiert.

Mit dem Vorhaben wird der/die Vorhabenträger/in diese Grundsätze und die Anwendungsvorschriften anerkennen und umsetzen.

1. Allgemeines

- Es gelten die Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sowie die Durchführungshinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Wirtschaftsministerium) in der jeweils gültigen Fassung, soweit nachfolgend nichts abweichendes geregelt ist.**
- Die Regelungen zur Sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung sind bei Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekten, für die Planungsrecht im Sinne des Planerfordernisses mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder für die Projektrealisierung verändert wird anzuwenden, sofern mehr als 10 Wohnungen oder mindestens 800 m² Wohnfläche hergestellt werden.**

Erläuterung:

Grundlage ist die Summe aller Wohnungen (bzw. Summe der Wohnfläche), die der Neubau umfassen wird, unabhängig davon, wie viele Wohnungen (bzw. wie viel Wohnfläche) durch das Projekt gegenüber dem Bestand zusätzlich entstehen werden.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Bei einer Bruttogeschossfläche des Projekts von insgesamt rund 1300 m² ist die Anwendbarkeit regelmäßig zu überprüfen.

- Die Verpflichtung zur Anwendung der Grundsätze und der Anwendungsvorschriften obliegen dem/der Vorhabenträger/in sowie seinen/ihren Rechtsnachfolgern.**
- Durch entsprechende Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag, Bewilligung und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sowie durch eine Bewehrung (Vertragsstrafe bei Nichtbeachtung der Regelungen) werden die Grundsätze rechtlich sichergestellt.**

2. Belegungs- und Mietbindung

- Entsprechend den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" sind mindestens 20% der Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für "einkommensschwache Haushalte" i.S.d. "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" als Mietwohnraum vorzuhalten.**

Erläuterungen:

Als "einkommensschwache Haushalte" werden Haushalte berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Erst- bzw. Wiedervermietung einen in Baden-Württemberg ausgestellten, gültigen Wohnberechtigungsschein nachweisen können. Diese werden nachfolgend als "Berechtigte" bezeichnet.

Die Stadt hat ein Mieterbenennungsrecht (kein Besetzungsrecht) für diese Wohnungen. Es werden dem Vermieter 5 Mieter vorgeschlagen. Bei einem Auszug während der Bindungsdauer ist die Stadt berechtigt, erneut vom Mieterbenennungsrecht Gebrauch zu machen.

Die Vorschläge können vom Vermieter berücksichtigt werden; dieser entscheidet aber abschließend über die Vermietung.

Für den Durchführungsvertrag ist eine Bauzeichnung vorzulegen, aus der erkenntlich werden muss, für welche Wohnungen die Belegungs- und Mietbindung (=gebundener Wohnraum) gelten soll. Ferner ist eine Wohnflächenberechnung vorzulegen aus der hervorgeht, dass die erforderliche Quote von 20% erreicht wird.

Berechnungsgrundlage (=Basis=100%) ist die Wohnfläche aller Wohnungen (bzw. Summe der Wohnfläche), die der Neubau umfassen wird, unabhängig davon, wie viele Wohnungen (bzw. wie viel Wohnfläche) durch das Projekt zusätzlich entstehen werden. Wohnraum in Bestandsgebäuden innerhalb des Verfahrensgebietes sowie außerhalb des Verfahrensgebietes wird, soweit dort gebundener Wohnraum nachgewiesen werden soll = "mittelbare Belegung", ebenfalls berücksichtigt.

Der gebundene Wohnraum soll vorrangig innerhalb des Verfahrensgebiets im Neubau nachgewiesen werden.

Eine Bereitstellung innerhalb des Verfahrensgebietes in Bestandsgebäuden oder außerhalb des Verfahrensgebietes, jedoch im Umfeld, d.h. i.d.R. im selben Quartier (= "mittelbare Belegung"), ist bis zu einem Anteil von 10% (der Fläche des zu bindenden Wohnraums), jedoch mindestens einer Wohnung grundsätzlich möglich. Dieser Wohnraum soll zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (städtebaulicher Vertrag mit der Stadt) grundsätzlich keinen Bindungen einschließlich Belegungsrechten unterliegen. Alternativ soll ein Nachweis erbracht werden, dass der Wohnraum entsprechend den Vorgaben der Anwendungsvorschriften an einen "Berechtigten" vermietet ist (also durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins).

- Während des Bindungszeitraums darf die höchstzulässige Miete für diese Wohnungen je qm Wohnfläche nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 14 %, sofern keine niedrigere Miethöhe auf Grund weiterer öffentlicher Förderungen gilt.**

Erläuterungen:

Grundlage ist dabei der Mietspiegel der Stadt Ravensburg bzw. Stadt Weingarten in seiner jeweils aktuellen Fassung.

Dies gilt auch dann, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.

Bei Neubauten ist Basis zur Heranziehung das im Mietspiegel zuletzt genannte Baujahr.

- Die Verpflichtungen gelten für die Dauer von 15 Jahren ab Erstbezug der jeweiligen gebundenen Wohnung.**

Erläuterung:

Bei einer mittelbaren Belegung beginnt die Frist je Ersatzwohnung frühestens, wenn die (Neubau-) Wohnungen des Projektes (im Verfahrensgebiet) bezugsfertig sind und die jeweilige Ersatzwohnung der mittelbaren Belegung an einen Berechtigten vermietet ist. Zeiten, in denen der Wohnraum an nicht-berechtigte Personen zur Verfügung gestellt wird, bleiben unberücksichtigt, d.h. werden auf die 15 Jahre nicht angerechnet.

Im Falle der nachträglichen Umnutzung von Flächen zu Wohnzwecken werden die bisherigen Nutzungszeiten dieser Flächen auf die 15 Jahre angerechnet.

Die Wohnungen dürfen nicht mehr als 6 Monate ununterbrochen leer stehen.

Erläuterung:

Ein längerer Leerstand kann genehmigt werden, wenn nachweislich kein geeigneter (berechtigter) Mieter gefunden wurde.

Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen zur Vermietung des gebundenen Wohnraums:

Wenn der Vermieter Wohnungen, die der 15-jährigen Bindungsfrist unterliegen, nicht i.S. dieser Regelungen vermietet, so hat er der Stadt Ravensburg bzw. der Stadt Weingarten eine Vertragsstrafe zu bezahlen.

Erläuterung:

Vertragsstrafen lösen insbesondere die Vermietung von gebundenem Wohnraum an nicht-Berechtigte i.S. dieser Regelungen oder eine nicht diesen Regelungen entsprechende Reduzierung der Miete aus.

Die Vertragsstrafe wird wie folgt berechnet:

Zu bezahlen ist der Differenzbetrag der tatsächlich im Mietvertrag vereinbarten Kaltmiete zur um 14% reduzierten ortsüblichen Vergleichsmiete (=höchstzulässige Miete), zu der nach diesen Regelungen vermietet werden darf. Dieser Differenzbetrag unterliegt einer Verzinsung von 3% auf die Dauer der vertragswidrigen Belegung. Dies gilt ab dem Moment des Beginns des vertragswidrigen Mietvertrages bis zum Ende der Vertragswidrigkeit.

3. Mitteilungs-/Anzeigepflichten

- Der Stadtverwaltung Ravensburg, Amt für Architektur und Gebäudemanagement bzw. Stadtverwaltung Weingarten, Abteilung Familie und Soziales, ist unverzüglich mitzuteilen/anzuzeigen:**
 - **Bezugsfertigkeit der Wohnung**
 - **beabsichtigte/r Eigentümerwechsel/Veräußerung der Wohnung (Mitteilung spätestens einen Monat vor dem Notartermin zur Beurkundung des Veräußerungsvertrages)**
 - **Beginn von Mietverhältnissen (mit Benennung der Namen des Mieters einschließlich der Haushaltsangehörigen und Vorlage des Wohnberechtigungsscheins, des Mietvertrags sowie die Mietberechnung nach Mietspiegel)**
 - **Beendigung von Mietverhältnissen**

- Im Mietvertrag ist auf das Ende der Bindungsdauer und die Regelungen zur geminderten Miethöhe hinzuweisen. Im Mietvertrag ist ferner darauf hinzuweisen, dass die Wohnung zu nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche an nicht wohnberechtigte Dritte zum Gebrauch überlassen werden darf.**

- Vertragsstrafe bei fehlender Mitwirkung durch den/die Vorhabenträger/in bzw. sein/ihr Rechtsnachfolger:**
Diese/r ist zur Mitwirkung bei der Ermittlung und Überprüfung der Einhaltung der vertraglichen Regelungen verpflichtet. Verweigert diese/r diese Mitwirkung gegenüber der Stadt Ravensburg bzw. Stadt Weingarten ist eine Vertragsstrafe zu zahlen.

Erläuterungen:

Die Vertragsstrafe wird im Durchführungsvertrag individuell geregelt.

4. Abweichungen von den Regelungen

- Abweichungen von diesen Regelungen sind im Ausnahmefall möglich, erfordern jedoch die Zustimmung der jeweiligen Stadtverwaltung.**

Folgende Abweichungen können genehmigt werden, insbesondere, wenn nachweislich kein geeigneter (berechtigter) Mieter gefunden wurde:

- *Leerstand einer Wohnung für mehr als 6 Monate*
- *Vermietung an einen nicht-berechtigten Mieter*
- *Mitnutzung durch nicht-berechtigte Personen*

- Soweit die erforderliche gebundene Wohnfläche nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz oder anderen Vorschriften finanziell öffentlich gefördert wird, gelten die sich daraus ergebenden Regelungen zur Belegungs- und Mietbindung hinsichtlich Mietobergrenze und Bindungsdauer.**

Erläuterung:

Ergibt sich dabei eine kürzere Mietbindungsdauer, dann gelten anschließend, also nach Ende der Bindungsdauer nach den anderen Vorschriften, die Regelungen der Grundsätze und Anwendungsvorschriften. Dabei wird die bisherige Bindungsdauer auf die 15 Jahre ab Erstbezug angerechnet.