

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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) **mit Eintragung im Grundbuch als Reallast** 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~~ des Abschlusses des Mietvertrags einen in Baden-Württemberg ausgestellten *und noch bis mindestens zum Mietbeginn sowie zur voraussichtlichen Bezugsfertigkeit der Wohnung* 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 *mindestens* 20% erreicht wird.

*Als Bündniswohnungen sollen solche Wohnungen vorgesehen werden, die v.a. hinsichtlich Größe, Zuschnitt und Ausstattung dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum am besten gerecht werden. Die Auswahl soll rechtzeitig mit den Stadtverwaltungen abgestimmt werden. Von einer hochwertigen Ausstattung soll soweit möglich abgesehen werden. Im Durchführungsvertrag können zunächst auch mehr Wohnungen als nötig für das Bündnis vorgesehen und entsprechend gesichert werden ("Bündniswohnungspools"). Die Bündnisregelungen gelten dann zunächst für alle Wohnungen aus dem*

*"Bündniswohnungspool" solange bis die Wohnungen aus dem "Bündniswohnungspool", die endgültig als "Bündniswohnungen" festgelegt werden sollen, benannt werden, die Befreiung von diesen Verpflichtungen für die verbleibenden Wohnungen aus dem "Bündniswohnungspool" bei der jeweiligen Stadtverwaltung beantragt und die jeweilige Stadtverwaltung nach positiver Prüfung der Voraussetzungen für die Befreiung diese erklärt.*

*Die jeweilige Stadtverwaltung hat die Befreiung zu erklären, soweit die Regelungen aus dem Bündnis durch die Bereitstellung der "Bündniswohnungen" ohne die Wohnungen, für die die Befreiung erteilt werden soll, eingehalten werden, also insbesondere die erforderliche Quote von 20% allein durch die verbleibenden "Bündniswohnungen" erreicht wird.*

*Mit der Erklärung (Befreiung von den Verpflichtungen) durch die Stadt sind diese Wohnungen dann nicht (mehr) für das Bündnis vorzuhalten bzw. entsprechend zu vermieten. Sie unterliegen insoweit keinen Bindungen bezogen auf das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum Seitens der jeweiligen Stadt.*

*Nach erteilter Befreiung kann von einer Eintragung der Dienstbarkeiten im Grundbuch bezüglich dieser Wohnungen abgesehen werden und die Dienstbarkeit entsprechend angepasst werden bzw. eine bereits eingetragene Dienstbarkeit gelöscht bzw. korrigiert werden. Entsprechendes gilt für die Eintragung der Reallast im Grundbuch (hinsichtlich der Vertragsstrafe, vgl. Ziff. 1).*

*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 **33%** (der Fläche des zu bindenden Wohnraums), jedoch mindestens einer Wohnung grundsätzlich möglich. Dieser Wohnraum **darf** zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (städtebaulicher Vertrag mit der Stadt) grundsätzlich keinen Bindungen einschließlich Belegungsrechten unterliegen, **d.h. der Wohnraum darf insbesondere nicht belegt bzw. vermietet sein und auch nicht bereits im Zusammenhang mit einem anderen Projekt als Bündnisfläche berücksichtigt worden sein.**

~~Alternativ soll ein Nachweis erbracht werden, dass der Wohnraum entsprechend den Vorgaben der Anwendungsvorschriften an einen "Berechtigten" vermietet ist (also durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins).~~

*Bei mittelbaren Belegungen beträgt die Bindungsdauer 20 Jahre für die Ersatzwohnungen.*

*Im Falle der nachträglichen Umnutzung von Flächen zu Wohnzwecken sind die Regelungen der Anwendungsvorschriften ebenfalls anzuwenden. Die neu hinzugekommene Wohnfläche ist bei der Berechnung der notwendigen Fläche des gebundenen Wohnraums zu berücksichtigen. Ggf. müssen weitere Wohnungen nachträglich mit einer entsprechenden Wohnraumbindung zur Verfügung gestellt werden.*

- 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 (=Basis-Nettomiete). Die so ermittelte Basis-Nettomiete kann sich je nach Besonderheiten bei Wohnungs-/ Gebäudeausstattung, Modernisierung und Wohnlage entsprechend der Vorgaben im Mietspiegel durch Zu- bzw. Abschläge erhöhen bzw.*

*verringern (= durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete).*

*Eine Abweichung von der dann ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der sog. Spannbreite nach oben ( bis max. 19%) ist nur bei Vorlage einer entsprechenden Begründung möglich. Dies kann nur aufgrund von besonderen Wohnmerkmalen, welche nicht bereits im Mietspiegel aufgeführt sind, oder von qualitativen Merkmalunterschieden hinsichtlich Art und Güte gegeben sein.*

*Ferner müssen diese besonderen Merkmale, die in der Begründung aufgeführt werden, zur Erreichung der Ziele der Grundsätze für ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum dienlich sein und dies dann in der Begründung ausreichend erläutert werden.*

*Bei Neubauten kann der Umstand, dass Neubauten nicht in der Tabelle zur Ermittlung der Basis-Nettomiete im Mietspiegel aufgeführt sind und daher das dort genannte letzte Baujahr zur Berechnung herangezogen wird, nicht für eine Abweichung innerhalb der Spannweite nach oben berücksichtigt werden.*

*Bei mittelbaren Belegungen ist Grundlage für die Berechnung der höchstzulässigen Miete für die Ersatzwohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete der Ersatzwohnung.*

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

*Erläuterung:*

*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 **sind die Regelungen der Anwendungsvorschriften ebenfalls anzuwenden.** Es werden die bisherigen Nutzungszeiten dieser Flächen auf die 15 Jahre angerechnet.*

*Bei einer mittelbaren Belegung **beträgt die Bindungsdauer 20 Jahre.** Die Frist beginnt 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.*

- 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:**

**Vertragsstrafen werden durch nicht diesen Regelungen entsprechenden Vermietungen (bzw. Nichtvermietung/Eigennutzung) ausgelöst, soweit diese Abweichungen von den Regelungen nicht vorab von den Stadtverwaltungen Ravensburg bzw. Weingarten entsprechend Ziffer 4 der Anwendungsvorschriften zu den Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" schriftlich genehmigt worden sind.**

*Eine Vertragsstrafe ist in folgenden Fällen zu zahlen und wird wie folgt berechnet:*

- a) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an einen Berechtigten i.S. dieser Regelungen zu einer nicht diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete: 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.*
- b) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an einen nicht-Berechtigten i.S. dieser Regelungen zu einer nicht diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete: Zu bezahlen ist ein Betrag, der sich entsprechend der Regelung unter a) errechnet, jedoch mindestens i.H.v. 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).*
- c) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an einen nicht-Berechtigten i.S. dieser Regelungen, jedoch zu einer diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:*

*Zu bezahlen ist ein Betrag i.H.v. 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).*

- d) *Bei Leerstand (Nichtvermietung) der gebundenen Wohnung über 6 Monate oder Eigennutzung:*

*Zu bezahlen ist ein Betrag i.H.v. 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).*

*Die Fälligkeit/Zahlung einer Vertragsstrafe entbindet nicht von einer Erfüllung der vertraglichen Pflichten, sobald der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger dazu rechtlich (insbesondere seinem Mieter gegenüber) in der Lage ist. § 340 BGB ist insoweit nicht anwendbar.*

*Zeiten, in denen von den Regelungen der Anwendungsvorschriften ohne vorherige Genehmigung der Stadtverwaltung abgewichen wird und somit eine Vertragsstrafe auslöst, werden auf die Bindungsdauer nicht angerechnet, also nicht berücksichtigt.*



### 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 **der** 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.**

*Erläuterung: siehe auch Ziffer 2*

## 4. Abweichungen von den Regelungen

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

Folgende Abweichungen **hinsichtlich der Wohnungsbelegung** 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
- **Eigennutzung**

Abweichungen hinsichtlich folgender **"Bündnis-Parameter"** können genehmigt werden, wenn dafür ein angemessener Ausgleich über einen oder mehrere der anderen Parameter sichergestellt wird und die Abweichung in Verbindung mit dem Ausgleich zur Erreichung der Ziele der Grundsätze für ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum dienlich ist:

- **Belegungs- und Mietbindung bei mindestens 20% der Wohnfläche ("Bündnisfläche")**  
(Genehmigungsrahmen: 10% - 30% Bündnisfläche)
- **Bindungsdauer von mindestens 15 Jahren** (bei mittelbarer Belegung: mind. **20 Jahre**)  
(Genehmigungsrahmen: 10 - 20 Jahre Bindungsdauer)
- **höchstzulässige Miete = ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich mindestens 14 %**  
(Genehmigungsrahmen: 14% - 33% Mietreduzierung)

Die Abweichungen sind zu beantragen und entsprechend zu begründen. Auf eine Genehmigung von Abweichungen besteht kein Anspruch.

Soweit die Abweichungen durch die Stadtverwaltung genehmigt sind, werden diese Zeiten auf die Bindungsdauer angerechnet, also berücksichtigt. Es müssen insoweit auch keine Vertragsstrafen gezahlt werden.

- 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.~~