

Richtlinien für das
Kommunale Förderprogramm zur Unterstützung privater
Mietwohnungsbaumaßnahmen
(Mietwohnbauförderprogramm Konnersreuth)

vom 30.07.2021

Der Markt Konnersreuth erlässt, aufgrund der verfassungsmäßigen Aufgabenzuweisung des Art. 106 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung (BV) nach Art. 83 Abs. 1 BV i.V. mit Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV und Art. 7 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) im eigenen Wirkungskreis mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.07.2021 folgende Richtlinien für ein kommunales Förderprogramm zur Unterstützung privater Mietwohnungsbaumaßnahmen:

§ 1

Fördergebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Hoheitsgebiet des Marktes Konnersreuth mit Ausnahme des Gebietes des kommunalen Förderprogramms zur Unterstützung privater Baumaßnahmen zur Ortsentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung, laut Gebietskarte Kommunales Förderprogramm Konnersreuth.

§ 2

Dauer, Zweck und Ziel, Fördergrundvoraussetzung, Definition Mietwohnung

(1) ¹Das Mietwohnbauförderprogramm Konnersreuth gilt vorerst befristet für die Jahre 2022 und 2023. ²Anträge können ab 01.09.2021 gestellt werden. ³Es soll Ende 2023 evaluiert werden; über eine Fortsetzung entscheidet dann zeitnah der Marktrat.

(2) Das Mietwohnbauförderprogramm Konnersreuth verfolgt den Zweck Anreize für den privaten Mietwohnungsbau zu setzen, damit mehr Mietwohnraum für Einheimische und Auswärtige in Konnersreuth zur Verfügung steht mit dem Ziel Wegzüge zu minimieren und Zuzüge mit Hauptwohnsitznahme in Konnersreuth zu erhöhen.

(3) ¹Grundvoraussetzung für die Förderung ist, dass entweder neuer zusätzlicher Mietwohnraum nachhaltig auf Dauer geschaffen wird oder bei Leerständen die Maßnahme zu einer nachhaltigen Verbesserung und Aufwertung der Mietwohnverhältnisse führt, sodass die Mietwohnung wieder einer Mietwohnnutzung zugeführt wird. ²Mit dem Verwendungsnachweis (§ 8) ist ein abgeschlossener Mietvertrag vorzulegen; näheres siehe auch § 7 Abs. 2 Satz 1

(4) ¹Die zu fördernde Mietwohnung muss eine selbständige Wohneinheit für einen eigenständigen Hausstand bilden. ²Die Mietwohnräume müssen von anderen Räumen eines anderen Hausstandes eindeutig baulich getrennt sein und in sich eine geschlossene Wohneinheit mit einem eigenen Zugang bilden. ³Außerdem ist es erforderlich, dass die für die Führung eines eigenständigen Hausstand notwendigen Nebenräume vorhanden sind. ⁴Dies ist dann gegeben, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum zum Schlafen und Wohnen, eine Küche sowie ein Bad mit Toilette und mit mindestens einer Waschgelegenheit vorliegt.

Richtlinien Mietwohnbauförderprogramm Konnersreuth

§ 3 Gegenstand der Förderung

(1) Gefördert wird:

1. die Schaffung einer neuen Mietwohnung für Mieter mit Hauptwohnsitznahme als...
 - Neubau oder
 - im Bestand (Anbau oder Ausbau),
2. die Vergrößerung (Wohnraumerweiterung), einer bewohnten oder leerstehenden Mietwohnung, wenn dadurch in dieser mehr Personen mit Hauptwohnsitz wohnen werden, als dies bislang, bzw. in der Vergangenheit der Fall war oder
3. die Sanierung einer seit mindestens einem Jahr leerstehenden Mietwohnung, wenn diese...
 - nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht oder
 - die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung aufgrund Abnutzung oder Alterung erheblich beeinträchtigt ist, und dadurch eine Mietwohnnutzung mit Hauptwohnsitznahme wieder nachhaltig reaktiviert wird.

(2) ¹Nach Fertigstellung muss die neu geschaffene, erweiterte oder neu sanierte Mietwohnung innerhalb von 6 Monaten mit schriftlichem Vertrag an Dritte vermietet werden, die grundsätzlich außerhalb des Personenkreises des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB stehen.

²In besonderen und begründeten Fällen, insbesondere in Fällen die eindeutig den Zielen (§ 2 Abs. 2) der Förderung gerecht werden, behält sich der Marktgemeinderat die Entscheidung über Ausnahmen von Satz 1 vor. ³Die Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen, insbesondere baurechtlichen sowie privatrechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein.

(2) Grundsätzlich nicht förderfähig sind:

1. Maßnahmen, die lediglich dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt oder der Instandhaltung dienen,
2. Maßnahmen der energetischen Sanierung oder
3. Maßnahmen zur Schaffung von Mietwohnungen der gehobenen oder Luxusklasse oder Maßnahmen der Luxussanierung im Bestand, insbesondere, wenn diese Maßnahmen nicht i. S. des Art. 106 Abs. 2 BV sind.

(3). ¹Die Förderung ist eine freiwillige Leistung des Marktes Konnersreuth. ²Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. ³Die Förderung erfolgt unter dem Grundsatzvorbehalt der rechtskräftigen Veranschlagung im gemeindlichen Haushaltsplan und dem Nochvorhandensein entsprechender Haushaltsmittel im jeweiligen Haushaltsjahr.

§ 4

Art der Förderung, zuwendungsfähige Kosten, Umfang der Förderung

(1) Die antragsgebundene Förderung erfolgt als Zuschuss.

(2) ¹Die zuwendungsfähigen Kosten, sind die Baukosten, die erforderlich sind um die Maßnahmen nach § 3 Abs. 1 durchzuführen. ²Gefördert werden die nachgewiesenen Kosten der Leistungen von beauftragten Bau- bzw. Handwerkerfirmen und bei Eigenleistungen die nachgewiesenen Materialkosten.

(3) ¹Der Fördersatz beträgt 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten bis zu einer Fördersumme von maximal 15.000 € (Deckelung) je Mietwohnung. ²Die zuwendungsfähigen Ausgaben müssen mindestens 6.000 Euro je Mietwohnung betragen, (Bagatellgrenze); dies entspricht einem Mindestzuschuss i.H. von 1.800 €.

(4) ¹Es werden je Grundstück oder Anwesen maximal 3 Mietwohnungen je Antragsteller gefördert. ²Antragsteller, die bereits für 3 Mietwohnungen eine Förderung beantragt haben, können keine weiteren Förderungen aus diesem Programm mehr beantragen. ³In besonderen und begründeten Fällen kann der Marktgemeinderat von den Sätzen 1 und 2 Ausnahmen erteilen.

§ 5

Zuwendungsempfänger

¹Antragsteller und Zuwendungsempfänger können nur private Grundstückseigentümer bzw. private Hauseigentümer oder Erbbauberechtigte als natürliche Personen des privaten Rechts sein, die dann auch der/die Vermieter im Mietvertrag sind. ²Gewerbliche, insbesondere juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, vor allem Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften und dgl. sind von der Förderung ausgeschlossen.

§ 6

Antragstellung

(1) ¹Es ist vor Maßnahmebeginn beim Markt Konnersreuth ein schriftlicher Antrag unter Verwendung des zur Verfügung gestellten Antragsformulars einzureichen. ²Dem Antrag ist beizufügen:

- eine ausführliche schriftlichen Beschreibung der derzeitigen IST-Situation und Baubeschreibung der geplanten Maßnahme(n) mit Angaben über...
 - den Beginn und die voraussichtliche Fertigstellung und den Zeitpunkt der Vermietung,
 - die Größe der derzeitigen und künftigen Mietwohnfläche und einzelnen Räume mit derzeitiger und künftiger Nutzungsbeschreibung,
 - die Notwendigkeit der Sanierung (§ 3 Abs. Nr. 3); hierbei ist darauf einzugehen warum die leerstehende Mietwohnung nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht oder die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung aufgrund Abnutzung oder Alterung erheblich beeinträchtigt ist,
 - die voraussichtliche Anzahl der künftigen dort lebenden Personen und
 - die voraussichtlichen Kosten (grobe Kostenschätzung)

- Bestandslageplan 1 : 1000
- Bestandspläne (Grundrisse 1:100) bei Maßnahmen...
 - Anbau oder Ausbau (§ 3 Abs. 1, Nr. 1)
 - Vergrößerung oder Sanierung einer vorhandenen Mietwohnung (§ 3 Abs. 1, Nrn. 2 und 3) und
 - Fotos aus dem Bestand, (mindestens 2 Vorher-Fotos je Raum)
- Pläne, Grundrisskizzen (M 1:100) aus den hervorgeht was geplant ist; sofern eine Baugenehmigung (z.B. bei Neubau, Anbau) und/oder eine Genehmigung auf Nutzungsänderung (z.B. bei Ausbau) erforderlich ist, sind die Bauantragsmappen mit vorzulegen.

³Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten. ⁴Die Förderanträge werden in der zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs behandelt.

§ 7

Gremien, Bewilligung, Fertigstellung

(1) ¹Der Antrag wird dem Bauausschuss für eine Ortsbesichtigung vorgelegt. ²Dieser spricht eine Empfehlung an den Marktgemeinderat aus. ³Der Marktgemeinderat entscheidet, ob ein Bewilligungsbescheid erlassen wird. ⁴Nach Erhalt des Bewilligungsbescheids kann der Antragsteller mit der baulichen Maßnahme förderunschädlich beginnen. ⁵Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist grundsätzlich förderschädlich.

(2) ¹Die Maßnahme ist innerhalb von 18 Monaten ab Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides baulich fertigzustellen und ist dann innerhalb von 6 Monaten einer Vermietung zuzuführen; ansonsten ist die Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. ²Ausnahmen bedürfen einer Begründung und besonderen Genehmigung durch den Marktgemeinderat. Der Marktgemeinderat entscheidet auch über die Auszahlung (§ 9).

§ 8

Verwendungsnachweis

(4) ¹Nach Fertigstellung und Abschluss des Mietvertrags bzw. Änderung des Mietvertrags legt der Antragsteller den Verwendungsnachweis vor. ²Der Verwendungsnachweis beinhaltet:

- Kostenaufstellung mit folgenden ausgefüllten Spalten:
 - laufende Nummer, Rechnungsaussteller, Rechnungsnummer und Rechnungsdatum
 - Rechnungsbetrag, Kurzbeschreibung der Verwendung des Rechnungsbetrags
 - Datum der Rechnungszahlung
und
 - am Ende der Kostenaufstellung schriftliche Versicherung des Antragstellers (mit Datum und Unterschrift), dass alle aufgeführten Rechnungsbeträge ausschließlich für die beantragte Maßnahme verwendet wurden,
- Kopie der Originalrechnungen der Handwerker- /Baufirmen oder Materialrechnungen (bei Eigenleistung); mit der zugeordneten laufenden Nummer laut Kostenaufstellung,
- Kopie des Zahlungsnachweises für jede Rechnung (z.B. Kontoauszug oder Quittung); mit der zugeordneten laufenden Nummer laut Kostenaufstellung,

- Fotos der fertiggestellten Maßnahme, (mindestens 2 Nachher-Fotos je Raum)
- Kopie der Baugenehmigung (sofern erforderlich) und
- Kopie des neu abgeschlossenen Mietvertrags oder des neu angepassten Mietvertrags.

§ 9 Auszahlung

Nach Prüfung des vorgelegten Verwendungsnachweises und Feststellung der Hauptwohnsitznahme der Mieter durch die Verwaltung, entscheidet der Marktgemeinderat beschlussmäßig über die Auszahlung der Förderung.

§ 10 Zweckbindungsfrist

¹Die gewährte Zuwendung unterliegt einer Bindungsfrist von 15 Jahren ab Vorlage des ordnungsgemäßen Verwendungsnachweises (§ 8). ²Bei Veräußerung des Grundstücks bzw. der Mietwohnung ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 11 Rückforderungen

(1) Der Förderempfänger ist verpflichtet, die Zuwendung anteilig zurück zu zahlen, wenn die Mietwohnung vor Ablauf der Zweckbindungsfrist (§ 10) anderen Zwecken zugeführt wird.

(2) ¹Die Mietwohnung muss innerhalb der Zweckbindungsfrist (§ 10) dauerhaft durch Mieter mit Hauptwohnsitz bewohnt sein. ²Der Förderempfänger hat für die Zeit eines auftretenden Leerstands den erhaltenen Zuschuss anteilig zurück zu zahlen. ³Sollte es zu einer Kündigung und zum Auszug von Mietern kommen hat der Förderempfänger eine Frist von 6 Monaten, ab dem Auszug gerechnet ein neues Mietverhältnis zu begründen, ohne dass eine anteilige Rückzahlung erfolgen muss. ⁴In besonders gelagerten Fällen, die der Förderempfänger als Vermieter nicht zu vertreten hat, insbesondere, wenn eine Weitervermietung dem Vermieter innerhalb der Frist des Satz 3 rechtlich nicht möglich ist, (z.B. Mieterauszug ohne Räumung der Wohnung), kann der Marktgemeinderat diese Frist verlängern.

(3) ¹Der Bewilligungsbescheid kann bei einem nachträglichen festgestellten Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheids jederzeit widerrufen werden; hierüber entscheidet der Marktgemeinderat. ²Im Fall von Satz 1 sind die ausgezahlten Zuschüsse in voller Höhe zurückzuzahlen und entsprechend Art. 49a BayVwVfG (Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz) zu verzinsen.

§ 12

Sonstige Bestimmungen und Verpflichtungen

¹Der Mietpreis darf die ortsübliche Miete nicht übersteigen. ²Der Förderempfänger ist verpflichtet dem Fördergeber einen auftretenden Leerstand aufgrund Auszug mit Auszugsdatum und bei Neuvermietung mit Einzugsdatum unaufgefordert schriftlich zu melden. ³Für genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen ist gemäß der Bayerischen Bauordnung eine Baugenehmigung einzuholen. ⁴Die schriftliche Bewilligung steht unter der auflösenden Bedingung, dass entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. ⁵Der Antragsteller trägt das volle Finanzierungsrisiko und kann keinen Rechtsanspruch auf Förderung ableiten. ⁶Die durch Zuschüsse gedeckten Kosten dürfen nicht auf Mieten umgelegt werden. ⁷Das Förderprogramm kann durch Beschluss des Marktgemeinderates geändert oder aufgehoben werden. Richtlinien Mietwohnbauförderprogramm Konnersreuth

§ 13

Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm gilt ab dem 01.08.2021.

MARKT KONNERSREUTH

Konnersreuth, 30.07.2021

gez.

Max Bintl
Erster Bürgermeister