

**Richtlinien
für die Gewährung von Mietzuschüssen zur Sicherung angemessenen und
familiengerechten Wohnens vom 28. Mai 1998**

§ 1

Zweck des Mietzuschusses

- (1) Zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens gewährt die Gemeinde Kriftel (nachfolgend „Gemeinde“) einen Zuschuss zu den Aufwendungen für Wohnraum als freiwillige Leistung (Mietzuschuss) im Rahmen der im jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellten Mittel.
- (2) Der materielle Inhalt dieser Richtlinien ist auf die Vorschriften abgestellt, die für den sozialen Wohnungsbau gelten.

§ 2

Förderungsziel

- (1) Mit Mietzuschüssen nach diesen Richtlinien können gefördert werden:
 - Familien mit vier und mehr Personen;
 - Junge Familien mit jeweils einem Kind oder mehreren Kindern.
 - Junge Familien sind Ehepaare, von denen keiner der Ehegatten das vierzigste Lebensjahr vollendet hat (§ 28 WoBauG).
 - Alleinerziehende
 - Familien mit mindestens einer behinderten Person mit einem Grad der Behinderung von über 50 v.H.;
 - Ehepaare oder Einzelpersonen, die ausschließlich von Renteneinkünften leben.
- (2) Die Gemeinde kann in begründeten Einzelfällen aus sozialen Gründen Ausnahmen zulassen.
- (3) Eine Förderung nach diesen Richtlinien findet nicht statt, wenn der/die Antragsteller/Antragstellerin und seine/ihre Familie Wohnraum nutzen, für den die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) gelten.

§ 3

Antrag

- (1) Der Mietzuschuss ist beim Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel zu beantragen.
- (2) Antragsberechtigt ist unbeschadet sonstiger Voraussetzungen der/die Hauptmieter/Hauptmieterin von Wohnraum. Kommen mehrere Familienangehörige in Betracht, so ist nur der Haushaltsvorstand antragsberechtigt. Haushaltsvorstand ist der/die Familienangehörige, der bzw. die im Zeitpunkt der Antragstellung den größten Teil der Unterhaltskosten für die zum Haushalt rechnenden Familienangehörigen trägt.
- (3) Die Antragsberechtigung ist weiter davon abhängig, dass der/die Antragsteller/Antragstellerin und seine/ihre Familie bereits fünf Jahre in Kriftel jeweils mit erstem Wohnsitz amtlich gemeldet sind. Bei Eheleuten gilt die Voraussetzung als erfüllt, wenn einer der Partner bereits fünf Jahre in Kriftel wohnhaft ist. Die vorübergehende Abwesenheit von einzelnen Familienmitgliedern ist unschädlich.

§ 4

Art und Umfang der Förderung

- (1) Die Förderung der Gemeinde besteht aus einem laufenden Zuschuss zur Senkung der Miete. Miete im Sinne dieser Richtlinien ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund eines Mietvertrages (Grundmiete). Bei der Grundmiete wird höchstens ein Betrag von 18,00 DM/m² im Monat berücksichtigt.
- (2) Der Mietzuschuss wird höchstens in dem Umfang gewährt, dass die verbleibende monatliche Grundmiete die für Kriftel geltende Mietobergrenze nach der „Anordnung gemäß § 72 II. WoBauG“, die für die Förderung von Wohnungsbauvorhaben gemäß dem II. WoBauG maßgebend ist, zum Zeitpunkt der erstmaligen Bewilligung des Mietzuschusses an den/der Antragsteller/Antragstellerin nicht unterschreitet.
- (3) Die Mietobergrenze nach Abs. 2 wird in jedem Einzelfall nach Ablauf der Bewilligungsfrist des Kommunalen Wohngeldes in dem Maße angepasst, wie die Verzinsung von Landesbaudarlehen und gesetzliche Mietanpassungen im sozialen Wohnungsbau für vergleichbare, zum Zeitpunkt der Erstbewilligung des Wohngeldes im jeweiligen Einzelfall zu einer Erhöhung der Mietkosten geführt hat bzw. führt.

§ 5**Wohnungsgröße**

(1) Die angemessene Wohnungsgrößen ergeben sich aus der Tabelle 4 zu § 5 WoBindG. Danach gelten folgende Werte:

- Ein-Personen-Haushalt bis zu 50 m²
- Zwei-Personen-Haushalt bis zu 60 m²
- Drei-Personen-Haushalt bis zu 75 m²
- Vier-Personen-Haushalt bis zu 85 m²
- Fünf-Personen-Haushalt bis zu 95 m²
- Sechs-Personen-Haushalt bis zu 105 m²

Für jede weitere Person werden 10 m² hinzugerechnet.

- (2) Für Schwerbehinderte und Alleinerziehende mit einem Kind werden nach den in Absatz 1 aufgeführten Wohnungsgrößen 10 qm hinzugerechnet.
- (3) Für die Berechnung des Zuschusses wird die tatsächliche, höchstens jedoch die angemessene Wohnungsgröße zugrundegelegt. In jedem Fall ist die Grundmiete für die größere Wohnung auf die angemessene Wohnungsgröße anteilig umzurechnen.
- (4) Der Nachweis über die Zahl der Personen, die zur Familie bzw. zum Haushalt gehören, wird, soweit dies erforderlich ist, durch eine melderechtliche Bescheinigung geführt. Es werden die Personen berücksichtigt, die den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehung in Kriffel haben, also mit erstem Wohnsitz in Kriffel gemeldet sind. § 3 findet hier Anwendung.

§ 6**Wohnungsstandard
Nicht förderfähiger Wohnraum**

- (1) Die Wohnung, für die ein Mietzuschuss beantragt wird, muss von ihrem Ausbaustandard den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.
- (2) Ein Mietzuschuss wird nicht gewährt, wenn der Wohnraum
- von fremden Wohnungen baulich nicht abgeschlossen ist und keinen eigenen abschließbaren Zugang (von draußen oder vom Treppenhaus her) hat;
 - sich in Heimen befindet,

- aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder wegen einer Anordnung der Wohnungsaufsicht, z.B. weil bauliche oder sonstige Mängel vorliegen, nicht genutzt werden darf;
- sich in einem Gebäude befindet, das im Eigentum von nahen Angehörigen steht. Nahe Angehörige im Sinne der Richtlinien sind Eltern und Geschwister des/der Antragstellers/Antragstellerin und/oder seiner/ihrer Familienmitglieder.

§ 7

Bindung an den Mietvertrag

- (1) Der/Die Antragsteller/Antragstellerin hat nachzuweisen, dass das Mietverhältnis für die Wohnung für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren oder auf unbestimmte Zeit mit gesetzlichen Kündigungsfristen begründet ist. Die Frist rechnet vom Bezug der Wohnung an, unabhängig davon, ob bisher ein Mietzuschuss gewährt worden ist.
- (2) Der Nachweis wird in der Regel durch Vorlage des Mietvertrages erfüllt.

§ 8

Einkommen und Einkommensgrenzen

- (1) Mietzuschüsse erhalten nur Familien und Personen, deren Einkommen / Familieneinkommen die Grenzen nach § 5 WoBindG in Verbindung mit § 25 Abs. 1 II. WoBauG nicht übersteigen.
- (2) Einkommen im Sinne dieser Richtlinien sind grundsätzlich alle Einkünfte der zum Haushalt gehörenden Personen.
- (3) Für die Berechnung des Einkommens ist § 25 Abs. 2 II. WoBauG maßgebend.

§ 9

Nachrangigkeit des Mietzuschusses

- (1) Der Mietzuschuss der Gemeinde wird nachrangig gewährt.
- (2) Der/Die Mieter/Mieterin ist verpflichtet, Wohngeld nach den Vorschriften des Wohngeldgesetzes (WoGG) in der jeweils geltenden Fassung in Anspruch zu nehmen, sofern und soweit darauf ein gesetzlicher Anspruch besteht. Dies ist durch Vorlage des Wohngeldbescheides nachzuweisen. Der/Die Mieter/Mieterin

ist weiter verpflichtet, andere öffentliche Leistungen in Anspruch zu nehmen, wenn dafür die Voraussetzungen erfüllt werden. Die Gemeinde wird, soweit notwendig, die Antragsteller entsprechend beraten.

- (3) Die nach der Berechnung gemäß § 10 sich ergebende Summe wird im Einzelfall weiter um einen Betrag gekürzt, dass ausgeschlossen ist, dass der Mietzuschuss ganz oder teilweise auf das Wohngeld angerechnet wird (Kappungsgrenze nach § 38 WoGG).
- (4) Wohngeld nach dem WoGG wird insoweit nicht auf den Mietzuschuss angerechnet, als es gewährt würde, wenn die Grundmiete die Mietobergrenze gemäß § 4 Abs. 2 und 3 nicht überschreiten würde.
- (5) Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes erhalten keine Mietzuschüsse, weil die Hilfen in der Regel die Wohnungskosten einschließen.

§ 10

Berechnung des Mietzuschusses

Hat die Prüfung der Unterlagen ergeben, dass der/der Antragsteller/Antragstellerin die Voraussetzungen für einen Mietzuschuss insbesondere gemäß § 2 (berechtigter Personenkreis), § 3 Abs. 3 (Aufenthaltsfrist), § 6 (Wohnungsstandard), § 7 (Mietvertragsdauer), § 8 (Einkommen) und § 13 (Mitteilungspflicht) erfüllt, wird der Zuschuss wie folgt berechnet:

1. Ermittlung der anzurechnenden Grundmiete pro m² und als Gesamtsumme (§ 5 Abs. 2 = tatsächliche Miete pro m² oder § 4 Abs. 1 = Höchstbetrag; § 5 Abs. 1 und 2 = tatsächliche bzw. angemessene Wohnungsgröße):
2. Ermittlung der Mietobergrenze (§ 4 Abs. 2 und 3) und der monatlichen Grundmiete (Mietobergrenze x anzurechnende Wohnungsgröße, vgl. Ziff. 1).
3. Feststellung der Differenz zwischen den Gesamtsummen nach Ziff. 1 und 2 als Ausgangsbetrag für die weiteren Berechnungen.
4. Von dem Differenzbetrag nach Ziff. 3 sind das Wohngeld und andere vorrangige Leistungen gemäß § 9 Abs. 2 abzuziehen.
5. Hinzuzurechnen ist sodann das nicht anzurechnende Wohngeld gemäß § 9 Abs. 4.
6. Abzusetzen ist schließlich der Betrag, mit dem gewährleistet ist, dass der Mietzuschuss nicht auf das Wohngeld angerechnet wird (§ 9 Abs. 3).

Bei dem nach den Rechenvorgängen gemäß Ziff. 1-6 sich ergebenden Betrag handelt es sich grundsätzlich um den monatlichen Mietzuschuss, der gemäß §11 Abs. 1 festgesetzt wird. In dem Einzelfall, in dem der so errechnete Zuschuss die Differenz zwischen anrechenbarem Einkommen und der Einkommensgrenze übersteigt, wird der Zuschuss auf die Differenz begrenzt.

§ 11

Bewilligung und Zahlung

- (1) Der Mietzuschuss wird durch schriftlichen Bescheid des Gemeindevorstandes mit Wirkung des Monats, der auf den Monat der Antragstellung folgt, für einen Zeitraum von einem Jahr bewilligt. Der/Die Mieter/Mieterin bestätigt durch seine/ihre Unterschrift auf einer Zweitausfertigung des Bescheides, dass er/sie die Bewilligungsbedingungen entsprechend den Richtlinien vorbehaltlos anerkennt.
- (2) Der Mietzuschuss wird monatlich (jeweils bis zum dritten Werktag des Monats) auf ein Konto des/der Mieters/Mieterin gezahlt. In besonders gelagerten Einzelfällen kann der Zuschuss auch unmittelbar an den/die Vermieter/Vermieterin überwiesen werden. Die Entscheidung trifft der Gemeindevorstand.

§ 12

Gemeinde als Wohnungsvermieterin

- (1) Ist die Gemeinde Vermieterin der Wohnung, wird der Vertrag zur Gebrauchsüberlassung von Wohnraum mit dem Betrag für die Grundmiete abgeschlossen, der ohne Mietzuschuss verbindlich ist.
- (2) Werden die Voraussetzungen erfüllt, erfolgt die Bewilligung des Mietzuschusses nach diesen Richtlinien im eigenständigen Verfahren.
- (3) Der bewilligte Mietzuschuss wird durch die Gemeinde unmittelbar mit der Grundmiete verrechnet, so dass der/die Mieter/Mieterin nur noch den Differenzbetrag zu zahlen hat. Bewilligung und Verrechnung werden mit besonderem Bescheid festgesetzt.
- (4) Im übrigen sind die Richtlinien maßgebend.

§ 13

Regelmäßige Prüfung Erneute Bewilligung oder Einstellung des Mietzuschusses

- (1) Die Gemeinde überprüft jeweils zum Ablauf eines Bewilligungsjahres, ob der/die Mieter/Mieterin die Voraussetzungen für die Weitergewährung des Mietzuschusses insgesamt oder in der bisher bewilligten Höhe noch erfüllt. Der/Die Mieter/Mieterin hat deshalb rechtzeitig vor Ablauf des jeweiligen Termines die Unterlagen und Nachweise über die zum Haushalt/zur Familie gehörenden Personen und die Einkünfte, die zum Einkommen zählen, vorzulegen. Nach der Prüfung entscheidet der Gemeindevorstand über die Weitergewährung eines gegebenenfalls in seiner Höhe geänderten Mietzuschusses nach den zum Zeitpunkt der erneuten Bewilligung festgestellten Verhältnissen oder über die Einstellung der Zahlung. Die Entscheidung ist dem/der Mieter/Mieterin schriftlich mitzuteilen. Die erneute Bewilligung eines Mietzuschusses ist für ein weiteres Jahr wirksam.
- (2) Überschreitet das Familieneinkommen die maßgeblichen Grenzen, wird für eine Übergangszeit von längstens drei Jahren ein Mietzuschuss mit der Maßgabe bewilligt, dass von dem Mehreinkommen ein steigender Anteil zur Deckung der Grundmiete aufgebracht werden muss. Dieser zusätzliche Anteil ist wie folgt festzusetzen:
 - bis zu 10% Mehreinkommen = 30% des Mehreinkommens
 - bis zu 20 % Mehreinkommen = 45 % des Mehreinkommens
 - bis zu 30 % Mehreinkommen = 60 % des Mehreinkommens

Bei Mehreinkommen über 30 % findet eine Förderung nicht mehr statt. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Bewilligung des Mietzuschusses.

§ 14

Mitteilungspflicht des Mieters

Unabhängig von der Prüfung gemäß § 13 ist der/die Mieter/Mieterin verpflichtet, die Gemeinde unverzüglich zu unterrichten, wenn sich das monatliche Familieneinkommen seit dem letzten Festsetzungstermin für den Zuschuss um mehr als 10 v. H. erhöht hat bzw. erhöhen wird. In diesem Fall erfolgt eine Anpassung des Mietzuschusses an die neuen Einkommensverhältnisse ab dem Monat, der auf den Zeitpunkt der Erhöhung des Einkommens folgt.

§ 15

Rücknahme, Widerruf und Rückzahlung des Mietzuschusses

- (1) Wird ein Mietzuschuss nicht oder nicht mehr seinem Zweck entsprechend, unwirtschaftlich oder nicht alsbald nach der Auszahlung verwendet oder werden sonstige mit dem Mietzuschuss verbundene Auflagen nicht erfüllt, kann der Zuwendungsbescheid ganz oder teilweise mit Wirkung auch für die Vergangenheit widerrufen werden.
- (2) Soweit ein Zuwendungsbescheid nach Abs. 1 oder nach sonstigen Rechtsvorschriften mit Wirkung für die Vergangenheit widerrufen, zurückgenommen oder infolge des Eintritts einer auflösenden Bedingung unwirksam wird, ist der Mietzuschuss, auch soweit er bereits verwendet worden ist, zurückzuzahlen. Hat der/die Zuwendungsempfänger/Zuwendungsempfängerin die Umstände, die zum Widerruf, zur Rücknahme oder zur Unwirksamkeit des Zuwendungsbescheides geführt haben, nicht zu vertreten, so gelten für den Umfang der Rückzahlung die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung entsprechend. Auf den Wegfall der Bereicherung kann sich der/die Zuwendungsempfänger/Zuwendungsempfängerin nicht berufen, soweit er die Umstände kannte oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht kannte, die zum Entstehen des Rückzahlungsanspruches geführt haben. Der Rückzahlungsanspruch ist mit seiner Entstehung fällig und von diesem Zeitpunkt an mit 6 v. H. für das Jahr zu verzinsen, soweit nicht im Einzelfall ein anderer Zinssatz vereinbart oder festgelegt ist.
- (3) Wird ein Mietzuschuss nicht alsbald nach der Auszahlung zur Erfüllung des Zweckes verwendet und wird der Zuwendungsbescheid nicht widerrufen oder zurückgenommen, können für die Zeit bis zur zweckentsprechenden Verwendung Zinsen nach den in Abs. 2 bezeichneten Grundsätzen verlangt werden.
- (4) Im übrigen gelten die Bestimmungen des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HessVwVfG).

§ 16

Inkrafttreten Änderung und Aufhebung der Richtlinien

- (1) Diese Richtlinien werden nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung in dem amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Kriftel, der Wochenzeitung "Krifteler Nachrichten", veröffentlicht; sie treten am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

- (2) Der beantragte Mietzuschuss wird erstmals vom Ersten des auf die Bekanntmachung folgenden Monats bewilligt.
- (3) Die Gemeinde ist berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Richtlinien zu ändern, zu ergänzen oder teilweise bzw. insgesamt aufzuheben. Solche Entscheidungen werden gemäß Abs.1 bekanntgemacht. Auf laufende Mietzuschüsse ist sodann § 15 Abs. 1 und 4 anzuwenden.

§ 17

Die Richtlinien vom 2. Juli 1991 sind mit dem Inkrafttreten dieser Richtlinien aufgehoben.

65830 Kriftel, den 28. Mai 1998

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Kriftel

L.S.

gez. Dünte
Bürgermeister

Öffentlich bekanntgemacht in der
Wochenzeitung „Krifteler Nachrichten“
Ausgabe vom 5. Juni 1998
Öffentliche Bekanntmachung Nr. 64/VI/1998