

Eg 19.4.2024



Herr Claus Spandau
Kreistagsvorsitzender
Riversplatz 1 - 9
35394 Gießen

Vorlage Nr.: 1310/2024

Mit Antrag
auf direkte
Ausschußberatung

Gießen, 19. April 2024

Antrag: Neufassung der Richtlinie zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im Landkreis Gießen

Sehr geehrter Herr Kreistagsvorsitzender Spandau,

die Kreistagsfraktionen der CDU, Bündnis90/Die Grünen und Freien Wählern bitten Sie, den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft-, Umwelt- und Klimaschutz, Digitalisierung und Mobilität am 2. Mai 2024, sowie des Kreistages am 13. April 2024 zu nehmen:

Beschlusstext:

Der Kreistag beschließt die im Anhang beigefügte geänderte Richtlinie zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im Landkreis Gießen.

Begründung:

Erfolgt mündlich

Anhang

Richtlinie
Synopsis

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss des _____ vom:

Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss -
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt

Zur Beglaubigung

Tobias Breidenbach
Vorsitzender CDU-Fraktion

Kerstin Gromes
Vorsitzende Grüne-Fraktion

Kurt Hillgärtner
Vorsitzender FW-Fraktion

Neufassung der Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

1. Förderungsziel

Der Landkreis Gießen gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) sowie der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung¹ einen Finanzierungszuschuss zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Die förderfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 m²,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern zuzüglich Bad und Küche ist die förderungsfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 m² beschränkt.

Die förderfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 Quadratmeter nicht unterschreiten.

2. Umfang und Vorgabe der Förderung

Gefördert wird die Schaffung von abgeschlossenen Wohnungen auf dem Gebiet des Landkreises Gießen, die zur dauerhaften Fremdvermietung an die in dieser Richtlinie vorgesehenen Zielgruppen dienen. Es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Die Wohnung muss eine selbstständige Haushaltsführung ermöglichen.

- Der Neubau von Wohnraum für geringe Einkommen wird mit 400 €/m² gefördert.
- Der Neubau von Wohnraum für mittlere Einkommen wird mit 250 €/m² gefördert.

Hier gelten die jeweiligen Definitionen aus der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung.

3. Fördervoraussetzungen

Förderfähig ist die Schaffung von Mietwohnungen durch

- barrierearme Neubauten,
- Baumaßnahmen im Gebäudebestand, durch die ein Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird sowie die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, vorausgesetzt mit der Baumaßnahme ist ein wesentlicher Bauaufwand verbunden. Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte der Kosten eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Kosten außer Betracht, die als maßnahmenbedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind.

Neufassung der Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Vorrangig förderfähig sind Maßnahmen im Mietwohnungsbau, bei denen mindestens vier Wohneinheiten entstehen.

4. Förderungsausschluss

Von der Förderung sind Baumaßnahmen ausgeschlossen,

- a) für die Baurecht nicht gesichert ist,
- b) bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums nicht gesichert ist,
- c) bei denen der Antragsteller nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen, deren Bezuschussung zu einer Überkompensation im Sinne der beihilferechtlichen Vorschriften führen bzw. andere beihilferechtlichen Regelungen verletzen würde oder
- d) die gleichzeitig nach den Förderrichtlinien der Stadt Gießen oder anderen Richtlinie des Landkreises gefördert werden.

5. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte.

Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.

6. Bindung und Miethöhe

Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 25 Jahre. Ansonsten sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung zu beachten.

Beträgt die Bindung 20 Jahre reduziert der Zuschuss des Landkreises auf 75 % der Fördersumme.

Beträgt die Bindung 15 Jahre reduziert der Zuschuss des Landkreises auf 50 % der Fördersumme.

Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des Jahres des vereinbarten Förderzeitraums.

Für die Verkürzung der Bindungsdauer gelten die landesrechtlichen Regelungen für die soziale Wohnraumförderung mit der Maßgabe, dass der gewährte Zuschuss anteilig für jeden vollen Monat zurückzuzahlen ist, für den die Bindung entfällt.

Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 20 Prozent vereinbart werden. Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB

Neufassung der Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert beziehungsweise mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen. Bei Bauvorhaben, die mindestens den Effizienzhausstandard 40 erreichen, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden.

Unzulässig ist die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der Mieterin oder des Mieters für die Wohnungsüberlassung. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten der Mieterin oder des Mieters gehen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung (§ 551 BGB) der Mieterin oder des Mieters ist zulässig. Weiterhin ist bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften eine Vereinbarung zulässig, wonach die Mieterin oder der Mieter sich verpflichtet, an Stelle der Sicherheitsleistung mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs von Geschäftsanteilen müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

Vermieter können von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der Einstiegsrente unter Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland verlangen, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 % hinaus. Bei der Vereinbarung einer Indexrente ist § 557b BGB zu beachten. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Rente vereinbart werden, wie sie sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsrente ergibt.

7. Antrag auf Förderung

Der Zuschuss für ein Bauvorhaben ist rechtzeitig mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe beim Landkreis Gießen

Fachdienst Bauaufsicht

Wohnbauförderung

Riversplatz 1-9

35394 Gießen

zu beantragen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) amtlicher Lageplan,
- b) detaillierte Projektbeschreibung,
- c) Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mindestens 1:200
- d) Wohnflächenberechnung,
- e) Bestätigung eines Energieberaters (alternativ: Nachweisberechtigte Person für Wärmeschutz) im Falle eines Antrages auf Förderung gemäß Ziffer 2 a oder b dieser Richtlinie,
- f) Angaben zur Einstiegsrente,
- g) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

8. Bewilligung des Zuschusses

Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen durch Bewilligungsbescheid. Der Landkreis Gießen legt jeden Förderantrag nebst Anlagen der Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen mbH (SWS GmbH) zur Stellungnahme vor. Hierbei soll er der Stellungnahme der SWS GmbH folgen. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

Neufassung der Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Wohnungsbau

Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

9. Mitteilungspflichten des Förderempfängers

Der Förderempfänger ist verpflichtet, dem Landkreis Gießen auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren, soweit dies zur Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen und der EU-Beihilferechtskonformität erforderlich ist.

Die zweckentsprechende, ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung der Zuschüsse ist vom Förderempfänger gegenüber dem Landkreis Gießen nachzuweisen. Er hat die Schlussabrechnung dem Landkreis Gießen spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit vorzulegen.

Der Förderempfänger hat dem Landkreis Gießen den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer geförderten Wohneinheit unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnberechtigten Person überlassen hat, hat er die im Besitz der wohnberechtigten Person befindliche Vermietungsanzeige ausgefüllt dem Landkreis Gießen vorzulegen.

10. Rechtsnachfolge

Eine Veräußerung des geförderten Wohnraums oder von geförderten Wohneinheiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landkreises Gießen. Der Landkreis ist befugt, die Zustimmung von einer dinglichen Sicherung eines evtl. Erstattungsanspruches abhängig zu machen.

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Förderempfänger ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

11. Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in folgenden Raten:

- a) 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung.
- b) 40 % nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge.
- c) 20 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und die Anzeige der Schlussrechnung.

12. Prüfungsrecht

Die Fördermaßnahme wird einer Kontrolle hinsichtlich Erreichung des Förderziels (siehe Ziffer 1 der Förderrichtlinien) unterzogen. In diesem Zusammenhang behält sich der Landkreis Gießen Vor-Ort-Überprüfungen sowohl im Laufe als auch nach Abschluss der Baumaßnahmen und Belegungen vor.

Der Landkreis Gießen prüft die erfolgten Baumaßnahmen und deren Schlussabrechnung und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde, die Wohnungen ordnungsgemäß belegt und die genehmigten Mieten

Neufassung der Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

eingehalten worden sind.

Stellt sich bei der Prüfung des Verwendungsnachweises heraus, dass die Zuschüsse nicht entsprechend dem Bewilligungsbescheid zweckwidrig verwendet wurden, ist der Landkreis Gießen berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu widerrufen und die jeweiligen Zuschüsse unverzüglich zurückzufordern.

Die Prüfungsrechte der Revision des Landkreises Gießen gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §128 HGO bleiben unberührt.

13. Rücknahme des Bewilligungsbescheides und Rückforderung des Zuschusses

Neben den in Nr. 12 genannten Fällen kann der Landkreis Gießen den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise (insbesondere zeitanteilig unter Berücksichtigung der Bindungsdauer) aufheben und bereits ausgezahlte Zuschüsse ganz oder teilweise zurückverlangen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- a) Der Antragsteller hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.
- b) Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Bewilligungsbescheids nicht ein.
- c) Das Bauvorhaben zur Schaffung des geforderten Wohnraums wird nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.
- d) Das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums wird nicht innerhalb einer im Bewilligungsbescheid festgelegten Frist bezugsfertig erstellt.
- e) Das Bauvorhaben weicht ohne Zustimmung der des Landkreises Gießen von der dem Bewilligungsbescheid zugrundeliegenden Baubeschreibung ab.
- f) Für das Grundstück, auf dem sich der geförderte Wohnraum befindet, wird während der Bindungsdauer die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet.
- g) Geförderter Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet oder überlassen.
- h) Geförderter Wohnraum wird während der Bindungsdauer nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten oder steht aus Gründen, die der Förderempfänger zu vertreten hat, länger als drei Monate leer.
- i) Es treten Tatsachen ein oder werden bekannt, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist.
- j) Das Grundstück des geförderten Wohnraums oder geförderte Wohneinheiten werden ohne Zustimmung des Landkreises Gießen verkauft.
- k) Die Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie wird ganz oder teilweise aufgehoben oder das Förderdarlehen gekündigt.

Neufassung der Richtlinie des Landkreises Gießen
zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

- l) Es wird eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfavorschriften festgestellt oder es werden andere Beihilfavorschriften verletzt.

- m) Die Bindungsdauer verkürzt sich nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen.

Die Vorschriften der §§ 48, 49 und 49a des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes bleiben unberührt.

14. EU-Beihilferechtskonformität

Die Förderung nach dieser Richtlinie geschieht beihilfekonform und wird im jeweiligen Förderbescheid definiert.

15. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch den Kreistag in Kraft.

Alt	Neu
<p>1. Förderungsziel</p> <p>Der Landkreis Gießen gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG), z.Zt. in der Fassung vom 13.12.2012 (GVBl. S.600), geändert durch Gesetz vom 22.12.2020, sowie der Landesrichtlinie für soziale Mietwohnraumförderung (in der jeweils gültigen Fassung; zuletzt geändert am 28.09.2020; StAnz. 2020, S. 987) einen Zuschuss zur Schaffung, Erhalt, Sanierung und Modernisierung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.</p> <p>Innerhalb eines Bauvorhabens soll der Anteil der 1- und 2-Zimmerwohnungen mindestens 50% der Anzahl der Wohneinheiten betragen. Vorrangig sollen Bauvorhaben im Mietwohnungsbau mit mindestens 4 Wohneinheiten gefördert werden.</p> <p>Die Wohneinheiten sollen folgende Wohnflächengrenzen nicht über- oder unterschreiten:</p> <p>Die förderfähige Wohnfläche beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • für Wohnungen für eine Person 45 m², • für Wohnungen für zwei Personen 60 m² und • für jede weitere Person 12 m² zusätzlich. <p>Bei Wohnungen mit drei Zimmern zuzüglich Bad und Küche ist die förderungsfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 m² beschränkt.</p> <p>Die Wohnflächengrenze kann in begründeten Fällen erhöht werden. Auf die entsprechenden Regelungen in der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ wird verwiesen.</p>	<p>1. Förderungsziel</p> <p>Der Landkreis Gießen gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) sowie der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung¹ einen Finanzierungszuschuss zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.</p> <p>Die förderfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei Wohnungen für 1 Person bis 45 m², • bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m² und • für jede weitere Person 12 m² mehr. <p>Bei Wohnungen mit drei Zimmern zuzüglich Bad und Küche ist die förderungsfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 m² beschränkt.</p> <p>Die förderfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 Quadratmeter nicht unterschreiten.</p>

2. Umfang und Vorgabe der Förderung	2. Umfang und Vorgabe der Förderung
<p>Gefördert werden Maßnahmen auf dem Gebiet des Landkreises Gießen, die der Schaffung, dem Erhalt, der Sanierung oder Modernisierung abgeschlossener Wohneinheiten zur dauerhaften Fremdvermietung an die in dieser Richtlinie vorgesehene Zielgruppe dienen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Bauvorhaben mit 1-3 Wohneinheiten beträgt die Förderung 20.000 € je Wohneinheit. - Bei Bauvorhaben mit 4-6 Wohneinheiten beträgt die Förderung 15.000 € je Wohneinheit. - Bei Bauvorhaben ab 7 Wohneinheiten beträgt die Förderung 10.000 € je Wohneinheit. Der Zuschuss wird gewährt, wenn nachgenannten Kriterien je Wohneinheit eingehalten werden: <ul style="list-style-type: none"> a) Wenn die energetischen Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (KfW 55) und besser bei Sanierung oder Modernisierung im Bestand eingehalten werden. b) wenn die energetischen Anforderungen im Neubau den KfW-Effizienzhaus- Standard 40 (KfW 40) erfüllen. <p>Der Zuschuss erhöht sich, wenn nachgenannte Kriterien eingehalten werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wenn bei Sanierung oder Modernisierung im Bestand besondere Maßnahmen zur barrierearmen Erreichbarkeit und barrierearmen Ausführung der Wohneinheiten, die über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinausgehen, vorgenommen werden 	<p>Gefördert wird die Schaffung von abgeschlossenen Wohnungen auf dem Gebiet des Landkreises Gießen, die zur dauerhaften Fremdvermietung an die in dieser Richtlinie vorgesehenen Zielgruppen dienen. Es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Die Wohnung muss eine selbstständige Haushaltsführung ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Neubau von Wohnraum für geringe Einkommen wird mit 400 €/m² gefördert. - Der Neubau von Wohnraum für mittlere Einkommen wird mit 250 €/m² gefördert. <p>Hier gelten die jeweiligen Definitionen aus der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung.</p>

<p>um 5.000,00 € je Wohneinheit.</p> <p>b) Wenn bei Sanierung oder Modernisierung im Bestand der KfW-Effizienzhaus- Standard 40 (KfW 40) erfüllt wird, um 2.500,00 € je Wohneinheit.</p> <p>c) Wenn die Neubaumaßnahme barrierefrei ausgeführt wird um 5.000,00 € je Wohneinheit. Barrierearm im Sinne dieser Richtlinie ist die uneingeschränkte Erreichbarkeit der einzelnen Wohneinheiten für mobilitätseingeschränkte Personen und die schwellenlose, mit Flurbreiten von mindestens 120 cm und Türbreiten von mindestens 90 cm lichte Breite (Rohbaumaß 101 cm) ausgeführten Wohneinheiten. Im Falle der Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie ist der Landkreis Gießen berechtigt, in Abstimmung mit der Stadt/Gemeinde, in welcher das Bauvorhaben realisiert wird, bei der Vermietung einer geförderten freien oder bezugsfertigen Wohnung bis zu drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In diesem Fall darf die Wohnung nur an eine dieser Personen vermietet werden. Der Landkreis Gießen achtet bei der Auswahl der entsprechenden Personen auf eine sozialverträgliche Bewohnerstruktur.</p>	
<p>3. Fördervoraussetzungen</p>	<p>3. Fördervoraussetzungen</p>
<p>Gefördert werden Neubauvorhaben,</p> <p>a) auf Flächen, die der Innenentwicklung dienen, z.B. durch Flächenrecycling, sparsame Flächeninanspruchnahme durch Ausschöpfen vorhandener Baurechte, Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete sowie durch Überplanung innerörtlicher Brachflächen entstehen.</p>	<p>Förderfähig ist die Schaffung von Mietwohnungen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - barrierearme Neubauten, - Baumaßnahmen im Gebäudebestand, durch die ein Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird sowie die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, vorausgesetzt mit der Baumaßnahme ist ein wesentlicher Bauaufwand verbunden. Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass

- b) die den Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Gießen entsprechen,
- c) die im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Wohnbauentwicklungen stehen,
- d) die in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen,

Weiterhin werden gefördert Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die

- a) dem Erhalt, der Sanierung oder Modernisierung von vorhandenem Wohnraum für die zu Beginn der Richtlinie angesprochene Zielgruppe dienen
- b) den Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Gießen entsprechen,
- c) im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Wohnbauentwicklungen stehen,
- d) in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen,
- e) auf Flächen, die der Innenentwicklung dienen, z.B. durch Flächenrecycling, sparsame Flächeninanspruchnahme durch Ausschöpfen vorhandener Baurechte, Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete sowie durch Überplanung innerörtlicher Brachflächen entstehen.

mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte der Kosten eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Kosten außer Betracht, die als maßnahmenbedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind.

Vorrangig förderfähig sind Maßnahmen im Mietwohnungsbau, bei denen mindestens vier Wohneinheiten entstehen.

4. Förderungsausschluss

Von der Förderung sind Baumaßnahmen

4. Förderungsausschluss

Von der Förderung sind Baumaßnahmen

<p>ausgeschlossen,</p> <p>a) für die Baurecht nicht gesichert ist,</p> <p>b) bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums nicht gesichert ist,</p> <p>c) bei denen der Antragsteller nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen, deren Bezuschussung zu einer Überkompensation im Sinne der beihilferechtlichen Vorschriften führen bzw. andere beihilferechtlichen Regelungen verletzen würde oder</p> <p>d) die gleichzeitig nach den Förderrichtlinien der Stadt Gießen oder anderen Richtlinie des Landkreises gefördert werden.</p>	<p>ausgeschlossen,</p> <p>a) für die Baurecht nicht gesichert ist,</p> <p>b) bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums nicht gesichert ist,</p> <p>c) bei denen der Antragsteller nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen, deren Bezuschussung zu einer Überkompensation im Sinne der beihilferechtlichen Vorschriften führen bzw. andere beihilferechtlichen Regelungen verletzen würde oder</p> <p>d) die gleichzeitig nach den Förderrichtlinien der Stadt Gießen oder anderen Richtlinie des Landkreises gefördert werden.</p>
<p>5. Antragsberechtigung</p>	<p>5. Antragsberechtigung</p>
<p>Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte.</p> <p>Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.</p>	<p>Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte.</p> <p>Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.</p>
<p>6. Bindung und Miethöhe</p>	<p>6. Bindung und Miethöhe</p>
<p>Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 20 Jahre. Die Bindung beginnt mit der Bezugsfertigkeit und dem Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen, sie endet mit Ablauf des zwanzigsten Jahres.</p> <p>Für die Verkürzung der Bindungsdauer</p>	<p>Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 25 Jahre. Ansonsten sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung zu beachten.</p> <p>Beträgt die Bindung 20 Jahre reduziert der</p>

gelten die landesrechtlichen Regelungen für die soziale Wohnraumförderung mit der Maßgabe, dass der gewährte Zuschuss anteilig für jeden vollen Monat zurückzuzahlen ist, für den die Bindung entfällt.

Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 20 % vereinbart werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird über den Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses des Landes Hessen zur Ermittlung von Wohnraumkosten durch die Wohnbauförderungsstelle des Landkreises ermittelt. Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 € je m² Wohnfläche und Monat erhöht werden.

Vermieter können von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der Einstiegs- miete unter Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland verlangen, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 % hinaus.

Mieterhöhungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landkreises Gießen. Im Falle einer Wiedervermietung ist diese dem Landkreis Gießen vor Abschluss des Mietvertrages schriftlich anzuzeigen. Es darf höchstens der Mietzins vereinbart werden, der sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zuzüglich zugestimmter Mieterhöhungen ergibt. Der Förderempfänger ist verpflichtet, die Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge nur mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen.

Zuschuss des Landkreises auf 75 % der Fördersumme.

Beträgt die Bindung 15 Jahre reduziert der Zuschuss des Landkreises auf 50 % der Fördersumme.

Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfähigkeit und enden mit Ablauf des Jahres des vereinbarten Förderzeitraums.

Für die Verkürzung der Bindungsdauer gelten die landesrechtlichen Regelungen für die soziale Wohnraumförderung mit der Maßgabe, dass der gewährte Zuschuss anteilig für jeden vollen Monat zurückzuzahlen ist, für den die Bindung entfällt.

Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 20 Prozent vereinbart werden. Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert beziehungsweise mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen. Bei Bauvorhaben, die mindestens den Effizienzhausstandard 40 erreichen, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden.

Unzulässig ist die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der Mieterin oder des Mieters für die Wohnungsüberlassung. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten der Mieterin oder des Mieters gehen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung (§ 551 BGB) der Mieterin oder des Mieters ist zulässig. Weiterhin ist bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften eine Vereinbarung zulässig, wonach die Mieterin oder der Mieter sich verpflichtet, an Stelle der Sicherheitsleistung mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs von Geschäftsanteilen müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

Vermieter können von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der Einstiegs- miete unter

	<p>Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland verlangen, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 % hinaus. Bei der Vereinbarung einer Indexmiete ist § 557b BGB zu beachten. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Miete vereinbart werden, wie sie sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsrente ergibt.</p>
7. Antrag auf Förderung	7. Antrag auf Förderung
<p>Der Zuschuss für ein Bauvorhaben ist rechtzeitig mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe beim Landkreis Gießen Fachdienst Bauaufsicht Wohnbauförderung Riversplatz 1-9 35394 Gießen zu beantragen.</p> <p>Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:</p> <p>a) amtlicher Lageplan,</p> <p>b) detaillierte Projektbeschreibung,</p> <p>c) Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mindestens 1:200</p> <p>d) Wohnflächenberechnung,</p> <p>e) Bestätigung eines Energieberaters (alternativ: Nachweisberechtigte Person für Wärmeschutz) im Falle eines Antrages auf Förderung gemäß Ziffer 2 a oder b dieser Richtlinie,</p> <p>f) Angaben zur Einstiegsrente,</p> <p>g) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.</p>	<p>Der Zuschuss für ein Bauvorhaben ist rechtzeitig mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe beim Landkreis Gießen Fachdienst Bauaufsicht Wohnbauförderung Riversplatz 1-9 35394 Gießen zu beantragen.</p> <p>Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:</p> <p>a) amtlicher Lageplan,</p> <p>b) detaillierte Projektbeschreibung,</p> <p>c) Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mindestens 1:200</p> <p>d) Wohnflächenberechnung,</p> <p>e) Bestätigung eines Energieberaters (alternativ: Nachweisberechtigte Person für Wärmeschutz) im Falle eines Antrages auf Förderung gemäß Ziffer 2 a oder b dieser Richtlinie,</p> <p>f) Angaben zur Einstiegsrente,</p> <p>g) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.</p>
8. Bewilligung des Zuschusses	8. Bewilligung des Zuschusses
<p>Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen</p>	<p>Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen</p>

<p>durch Bewilligungsbescheid. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich. Der Landkreis Gießen legt jeden Förderantrag nebst Anlagen der Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen mbH (SWS GmbH) zur Stellungnahme vor. Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen durch Bewilligungsbescheid. Hierbei soll er der Stellungnahme der SWS GmbH folgen. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.</p>	<p>durch Bewilligungsbescheid. Der Landkreis Gießen legt jeden Förderantrag nebst Anlagen der Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen mbH (SWS GmbH) zur Stellungnahme vor. Hierbei soll er der Stellungnahme der SWS GmbH folgen. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.</p>
<p>9. Mitteilungspflichten des Förderempfängers</p>	<p>9. Mitteilungspflichten des Förderempfängers</p>
<p>Der Förderempfänger ist verpflichtet, dem Landkreis Gießen auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren, soweit dies zur Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen und der EU-Beihilferechtskonformität erforderlich ist. Die zweckentsprechende, ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung der Zuschüsse ist vom Förderempfänger gegenüber dem Landkreis Gießen nachzuweisen. Er hat die Schlussabrechnung dem Landkreis Gießen spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit vorzulegen. Der Förderempfänger hat dem Landkreis Gießen den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer geförderten Wohneinheit unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnberechtigten Person überlassen hat, hat er die im Besitz der wohnberechtigten Person befindliche Vermietungsanzeige ausgefüllt dem Landkreis Gießen vorzulegen.</p>	<p>Der Förderempfänger ist verpflichtet, dem Landkreis Gießen auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren, soweit dies zur Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen und der EU-Beihilferechtskonformität erforderlich ist. Die zweckentsprechende, ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung der Zuschüsse ist vom Förderempfänger gegenüber dem Landkreis Gießen nachzuweisen. Er hat die Schlussabrechnung dem Landkreis Gießen spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit vorzulegen. Der Förderempfänger hat dem Landkreis Gießen den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer geförderten Wohneinheit unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnberechtigten Person überlassen hat, hat er die im Besitz der wohnberechtigten Person befindliche Vermietungsanzeige ausgefüllt dem Landkreis Gießen vorzulegen.</p>

<p>10. Rechtsnachfolge</p>	<p>10.Rechtsnachfolge</p>
<p>Eine Veräußerung des geförderten Wohnraums oder von geförderten Wohneinheiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landkreises Gießen. Der Landkreis ist befugt, die Zustimmung von einer dinglichen Sicherung eines evtl. Erstattungsanspruches abhängig zu machen.</p> <p>Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Förderempfänger ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.</p>	<p>Eine Veräußerung des geförderten Wohnraums oder von geförderten Wohneinheiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landkreises Gießen. Der Landkreis ist befugt, die Zustimmung von einer dinglichen Sicherung eines evtl. Erstattungsanspruches abhängig zu machen.</p> <p>Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Förderempfänger ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.</p>
<p>11. Auszahlung des Zuschusses</p>	<p>11.Auszahlung des Zuschusses</p>
<p>Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in folgenden Raten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung. b) 40 % nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge. c) 20 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und die Anzeige der Schlussrechnung. 	<p>Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in folgenden Raten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung. b) 40 % nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge. c) 20 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und die Anzeige der Schlussrechnung.
<p>12. Prüfungsrecht</p>	<p>12.Prüfungsrecht</p>
<p>Die Fördermaßnahme wird einer Kontrolle hinsichtlich Erreichung des Förderziels (siehe Ziffer 1 der Förderrichtlinien)</p>	<p>Die Fördermaßnahme wird einer Kontrolle hinsichtlich Erreichung des Förderziels (siehe Ziffer 1 der Förderrichtlinien)</p>

<p>unterzogen. In diesem Zusammenhang behält sich der Landkreis Gießen Vor-Ort-Überprüfungen sowohl im Laufe als auch nach Abschluss der Baumaßnahmen und Belegungen vor.</p> <p>Der Landkreis Gießen prüft die erfolgten Baumaßnahmen und deren Schlussabrechnung und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde, die Wohnungen ordnungsgemäß belegt und die genehmigten Mieten eingehalten worden sind.</p> <p>Stellt sich bei der Prüfung des Verwendungsnachweises heraus, dass die Zuschüsse nicht entsprechend dem Bewilligungsbescheid zweckwidrig verwendet wurden, ist der Landkreis Gießen berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu widerrufen und die jeweiligen Zuschüsse unverzüglich zurückzufordern.</p> <p>Die Prüfungsrechte der Revision des Landkreises Gießen gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §128 HGO bleiben unberührt.</p>	<p>unterzogen. In diesem Zusammenhang behält sich der Landkreis Gießen Vor-Ort-Überprüfungen sowohl im Laufe als auch nach Abschluss der Baumaßnahmen und Belegungen vor.</p> <p>Der Landkreis Gießen prüft die erfolgten Baumaßnahmen und deren Schlussabrechnung und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde, die Wohnungen ordnungsgemäß belegt und die genehmigten Mieten eingehalten worden sind.</p> <p>Stellt sich bei der Prüfung des Verwendungsnachweises heraus, dass die Zuschüsse nicht entsprechend dem Bewilligungsbescheid zweckwidrig verwendet wurden, ist der Landkreis Gießen berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu widerrufen und die jeweiligen Zuschüsse unverzüglich zurückzufordern.</p> <p>Die Prüfungsrechte der Revision des Landkreises Gießen gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §128 HGO bleiben unberührt.</p>
<p>13. Rücknahme des Bewilligungsbescheides und Rückforderung des Zuschusses</p>	<p>13. Rücknahme des Bewilligungsbescheides und Rückforderung des Zuschusses</p>
<p>Neben den in Nr. 12 genannten Fällen kann der Landkreis Gießen den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise (insbesondere zeitanteilig unter Berücksichtigung der Bindungsdauer) aufheben und bereits ausgezahlte Zuschüsse ganz oder teilweise zurückverlangen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:</p> <p>a) Der Antragsteller hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.</p> <p>b) Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Bewilligungsbescheids nicht ein.</p>	<p>Neben den in Nr. 12 genannten Fällen kann der Landkreis Gießen den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise (insbesondere zeitanteilig unter Berücksichtigung der Bindungsdauer) aufheben und bereits ausgezahlte Zuschüsse ganz oder teilweise zurückverlangen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:</p> <p>a) Der Antragsteller hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.</p> <p>b) Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Bewilligungsbescheids nicht ein.</p>

<p>c) Das Bauvorhaben zur Schaffung des geforderten Wohnraums wird nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.</p> <p>d) Das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums wird nicht innerhalb einer im Bewilligungsbescheid festgelegten Frist bezugsfertig erstellt.</p> <p>e) Das Bauvorhaben weicht ohne Zustimmung der des Landkreises Gießen von der dem Bewilligungsbescheid zugrundeliegenden Baubeschreibung ab.</p> <p>f) Für das Grundstück, auf dem sich der geförderte Wohnraum befindet, wird während der Bindungsdauer die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet.</p> <p>g) Geförderter Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet oder überlassen.</p> <p>h) Geförderter Wohnraum wird während der Bindungsdauer nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten oder steht aus Gründen, die der Förderempfänger zu vertreten hat, länger als drei Monate leer.</p> <p>i) Es treten Tatsachen ein oder werden bekannt, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist.</p> <p>j) Das Grundstück des</p>	<p>c) Das Bauvorhaben zur Schaffung des geforderten Wohnraums wird nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.</p> <p>d) Das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums wird nicht innerhalb einer im Bewilligungsbescheid festgelegten Frist bezugsfertig erstellt.</p> <p>e) Das Bauvorhaben weicht ohne Zustimmung der des Landkreises Gießen von der dem Bewilligungsbescheid zugrundeliegenden Baubeschreibung ab.</p> <p>f) Für das Grundstück, auf dem sich der geförderte Wohnraum befindet, wird während der Bindungsdauer die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet.</p> <p>g) Geförderter Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet oder überlassen.</p> <p>h) Geförderter Wohnraum wird während der Bindungsdauer nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten oder steht aus Gründen, die der Förderempfänger zu vertreten hat, länger als drei Monate leer.</p> <p>i) Es treten Tatsachen ein oder werden bekannt, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist.</p> <p>j) Das Grundstück des geförderten Wohnraums oder geförderte Wohneinheiten werden</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>geförderten Wohnraums oder geförderte Wohneinheiten werden ohne Zustimmung des Landkreises Gießen verkauft.</p> <p>k) Die Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie wird ganz oder teilweise aufgehoben oder das Förderdarlehen gekündigt.</p> <p>l) Es wird eine Überkompensation im Sinne der europäischen Beihilfavorschriften festgestellt oder es werden andere Beihilfavorschriften verletzt.</p> <p>m) Die Bindungsdauer verkürzt sich nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen.</p> <p>Die Vorschriften der §§ 48, 49 und 49a des Hessischen Verwaltungsverfahrens- gesetzes bleiben unberührt.</p>	<p>ohne Zustimmung des Landkreises Gießen verkauft.</p> <p>k) Die Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie wird ganz oder teilweise aufgehoben oder das Förderdarlehen gekündigt.</p> <p>l) Es wird eine Überkompensation im Sinne der europäischen Beihilfavorschriften festgestellt oder es werden andere Beihilfavorschriften verletzt.</p> <p>m) Die Bindungsdauer verkürzt sich nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen.</p> <p>Die Vorschriften der §§ 48, 49 und 49a des Hessischen Verwaltungsverfahrens- gesetzes bleiben unberührt.</p>
<p>14. EU-Beihilferechtskonformität</p>	<p>14. EU-Beihilferechtskonformität</p>
<p>Die Förderung nach dieser Richtlinie geschieht beihilfekonform und wird im jeweiligen Förderbescheid definiert.</p>	<p>Die Förderung nach dieser Richtlinie geschieht beihilfekonform und wird im jeweiligen Förderbescheid definiert.</p>
<p>15. Inkrafttreten</p>	<p>15. Inkrafttreten</p>
<p>Die Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch den Kreistag in Kraft.</p>	<p>Die Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch den Kreistag in Kraft.</p>