



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2003 Nr. 31](#)
Veröffentlichungsdatum: 09.07.2003
Seite: 790

I

Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 9. Juli 2003 - IV B 1 – 1112.5 - 948/03

2370

Richtlinien zur Förderung
des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen
im Wohnungsbestand

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
v. 9. Juli 2003 -
IV B 1 – 1112.5 - 948/03

1 Rechtsgrundlage und Zweck

1.1

Die Unterstützung der Haushalte, die zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung gehören, weil sie sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, bleibt auch bei insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmärkten eine wichtige wohnungspolitische Aufgabe. Dies

kann nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) durch die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem Wohnraum erfolgen. Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand stellt eine sinnvolle Ergänzung der Förderangebote für die Neuschaffung von sozialem Wohnraum dar und ermöglicht - wegen der im Vergleich hierzu geringeren Förderintensität - eine effiziente und wirtschaftliche Erfüllung des sozialen Versorgungsauftrages.

Ziel der Förderung nach dieser Richtlinie ist die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem Wohnraum gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 WoFG für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A nach Nr. 1.1 Buchst. a WFB).

Die Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) entscheidet als Bewilligungsbehörde im Rahmen der nach dem jährlichen Wohnungsbauprogramm (WoBauP) verfügbaren Mittel über die Förderanträge. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht (§ 13 Abs. 4 WoFG).

1.2

Das Land gewährt aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens nach Maßgabe

- des jährlichen Wohnungsbauprogramms des Landes,
- des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert am 19.7.2002 (BGBl. I S. 2690),
- des Wohnungsbauförderungsgesetzes (WBFG) vom 18.12.1991, zuletzt geändert am 2.7.2002 (SGV. NRW. 237),
- der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (VO WoFG NRW) vom 17.12.2002 (SGV. NRW 237),
- des § 5 Satz 1 Nr. 8 i. V. m. § 2 Nr. 3 Buchst. a der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 2.6.1992, zuletzt geändert am 28.9.2000 (SGV. NRW. 237) und
- dieser Richtlinien

Darlehen für die Einräumung von Belegungsrechten im Sinne von § 26 Abs. 2 WoFG und Mietbindungen an Wohnungen (§ 28 WoFG).

2 Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung ist die Begründung von Belegungsrechten (Nr. 2.1) und Mietbindungen (Nr. 2.2) an bestehendem Wohnraum. Die Förderung wird nur gewährt, wenn die oder der Verfügungsberechtigte sich verpflichtet, das Belegungsrecht nach Nr. 2.1 einzuräumen und die Mietbindung nach Nr. 2.2 einzuhalten.

2.1

Belegungsrecht

2.1.1

Die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, der zuständigen Stelle im Sinne des § 3 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 3 WoBindG für die Dauer von 15 Jahren, beginnend mit der erstmaligen Ausübung des Rechts, die folgenden Belegungsrechte an der geförderten Wohnung einzuräumen:

- a) für den erstmaligen Vermietungsfall ein Besetzungsrecht im Sinne des § 26 Abs. 2 Satz 4 WoFG sowie
- b) für alle bis zum Ende der Bindungsdauer folgenden Vermietungsfälle ein Benennungsrecht im Sinne des § 26 Abs. 2 Satz 3 WoFG.

2.1.2

Das Belegungsrecht übt die zuständige Stelle im Sinne des § 3 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 3 WoBindG aus. Für den erstmaligen Vermietungsfall bestimmt die zuständige Stelle eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden, dem die oder der Verfügungsberechtigte die Wohnung zu überlassen hat. Ist die geförderte Wohnung nach der erstmaligen Ausübung des Besetzungsrechts frei geworden, hat die oder der Verfügungsberechtigte dies unverzüglich der zuständigen Stelle anzuzeigen. Die zuständige Stelle übt das für diesen Fall eingeräumte Benennungsrecht aus, indem sie der oder dem Verfügungsberechtigten mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl benennt.

Die zuständige Stelle darf nur Wohnungssuchende der Einkommensgruppe A (Nr. 1.1 Buchst. a WFB) mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 27 WoFG bestimmen bzw. benennen. Bei der Auswahl aus dem Kreis der wohnberechtigten Wohnungssuchenden hat sie das Belegungsrecht unter Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit auszuüben.

Die oder der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, mit den von der zuständigen Stelle bestimmten bzw. benannten Personen Mietverträge abzuschließen und diese in Abschrift oder Kopie unmittelbar nach deren Abschluss der zuständigen Stelle vorzulegen.

2.2

Mietbindung

2.2.1

In der Förderzusage darf höchstens eine Miete bei Erstbezug festgesetzt werden (Bewilligungsmiete), die sowohl die ortsübliche Vergleichsmiete als auch die nachstehenden Beträge nicht übersteigt:

Mietenstufe

Bewilligungsmiete

1	3,50 Euro/m ² /mtl.
2	3,65 Euro/m ² /mtl.
3	3,90 Euro/m ² /mtl.
4	4,15 Euro/m ² /mtl.
5 und 6	4,40 Euro/m ² /mtl.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen richtet sich nach der Anlage 1 zu § 1 Abs. 4 der Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Sollen die Wohnungen im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,15 Euro/m²/mtl. geringere Miete zu vereinbaren.

Neben der Miete nach Satz 1 bis 3 darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und gegebenenfalls eine Pauschale nach Maßgabe der Nr. 2.42 WFB erhoben werden.

2.2.2

In der Förderzusage ist für den Zeitraum der Belegungsbindung (Nr. 2.1) eine Mietbindung festzulegen. Die oder der Verfügungsberechtigte hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Mietbindung,

a) im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt;

b) im Rahmen des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 2,5 v.H. bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit erstmaliger Überlassung aufgrund des Belegungsrechts nicht übersteigt.

Die Miete, die sich aus der in der Förderzusage festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Dauer der Belegungs- und Mietbindung nicht überschritten werden. In die Förderzusage, den Darlehensvertrag und in den Mietvertrag ist ein Hinweis auf § 28 WoFG aufzunehmen und sicherzustellen, dass die sich daraus ergebenden Pflichten der oder des Verfügungsberechtigten auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger (Einzelrechtsnachfolger oder Gesamtrechtsnachfolger) übergehen. Während der Dauer der Bindung darf für den Fall der Vermietung eine Staffelmiete gemäß § 557a BGB – längstens für einen Zeitraum bis zum Ende der in der Förderzusage vereinbarten Mietbindung – vereinbart werden.

2.3

Nicht abkürzbare Bindungsdauer

Wird das Darlehen außerplanmäßig freiwillig oder aufgrund einer Kündigung vollständig zurückgezahlt, bleiben die Bindungen (Belegungsrecht und Mietbindung) bis zum Ablauf der in der Förderzusage bestimmten Bindungsfrist bestehen.

3 Besondere Fördervoraussetzungen

Die Wohnung muss die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Die Wohnung muss hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur dauernden Wohnungsverversorgung geeignet sein, insbesondere über ein WC sowie Bad/Dusche innerhalb der Wohnung verfügen. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht kleiner als 10 Quadratmeter sein, es sei denn, es besteht ein dringender örtlicher Bedarf an der angebotenen Wohnung.
- Die Wohnung darf bei Ausübung des Belegungsrechts nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen oder einer anderen Preisbindung unterliegen. Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten 5 Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten und der Gemeinde getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung fügt die Gemeinde ihrer Stellungnahme bei.
- Die Wohnung muss frei sein oder innerhalb von 12 Monaten nach der Antragstellung frei werden und der gemäß § 3 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 3 WoBindG zuständigen Stelle zur Ausübung des Belegungsrechts angeboten werden. Eine Kündigung der Mieterin oder des Mieters zum Erreichen des Freiwerdens der Wohnung ist nicht zulässig. Sofern die Wohnung nicht innerhalb dieser Frist zur Ausübung des Belegungsrechts angeboten wird, ist die Förderzusage zu widerrufen oder der Darlehensvertrag zu kündigen. Die Vorschriften der §§ 32 ff. WoFG bleiben hiervon unberührt.

4

Art und Höhe der Förderung, Darlehensbedingungen

4.1

Förderhöhe

Gewährt werden Darlehen in der Form von Pauschalen pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Förderpauschale beträgt je nach Standort und Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung pro Quadratmeter Wohnfläche höchstens:

Mietenstufe

Darlehen

1 und 2

400 Euro

3	450 Euro
4	500 Euro
5 und 6	550 Euro

Für Wohnungen bis zu 62 Quadratmetern erhöht sich die Förderpauschale pro Wohnung um 2500 Euro. Für jede Wohnung ist von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Das ermittelte Darlehen ist für alle geförderten Mietwohnungen des Gebäudes auf volle Hundert Euro aufzurunden.

4.2

Darlehensbedingungen

Das Darlehen ist mit einem Zinssatz, der zwei Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, maximal mit 6 v.H. zu verzinsen. Für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung wird der Zinssatz auf 0,5 v.H. gesenkt. Das Darlehen ist mit jährlich 1 v.H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Für das Darlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,8 v.H. des Darlehens und ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v.H. des Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v.H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben; Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten.

5

Antrag und Empfänger der Förderung

Die Förderung wird natürlichen oder juristischen Personen des Privatrechts als Eigentümerinnen oder Eigentümer oder als sonstige dingliche Verfügungsberechtigte von Wohnraum gewährt, sofern insbesondere die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Antragstellerin oder des Antragstellers gegeben sind. § 11 Abs. 3 WoFG bestimmt im Übrigen, welche Voraussetzungen die Förderempfängerin oder der Förderempfänger erfüllen muss.

Der Antrag ist nach vorgeschriebenem Muster bei der Gemeinde zu stellen, in deren Bereich die Wohnung liegt.

Die Gemeinde nimmt zu dem Antrag Stellung, insbesondere zu den Fördervoraussetzungen und zur Bedarfssituation. Der Antrag wird über die gemäß § 3 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 3 WoBindG zuständige Stelle an die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) weitergeleitet.

6

Förderzusage

Die Wohnungsbauförderungsanstalt entscheidet über den Antrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster.

Der oder die Verfügungsberechtigte ist in der Förderzusage zu verpflichten,

- für die im Antrag und in der Förderzusage aufgeführten Wohnungen das unter Nr. 2.1 genannte Belegungsrecht einzuräumen,
- für die im Antrag und in der Förderzusage aufgeführten Wohnungen keine höhere als die Miete nach Nr. 2.2 zuzüglich der Vorauszahlung auf die Betriebskosten zu verlangen,
- die Regelungen in Nr. 2.2 in die abzuschließenden Mietverträge aufzunehmen,
- im Falle der Veräußerung die Verpflichtungen aus der Förderzusage auf die Erwerberin oder den Erwerber zu übertragen,
- Nachweise über die Einhaltung der Verpflichtungen der gemäß § 3 Abs. 2 WoFG i.V. m. § 3 WoBindG zuständigen Stelle, der Wfa, dem Landesrechnungshof oder seinen nachgeordneten Behörden auf Verlangen vorzulegen.

Die Regelungen über die Belegungs- und Mietbindungen nach Nr. 2, zur Höhe der Förderung und die Darlehensbedingungen sind in die Förderzusage aufzunehmen.

Die gemäß § 3 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 3 WoBindG zuständige Stelle erhält eine Kopie der Förderzusage unter Hinweis auf die Ausübung und Kontrolle des Belegungsrechts.

7

Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung

Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Darlehen sind Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt.

Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Grundstücks, auf dem sich die geförderte Wohnung befindet, an der in der Förderzusage festzulegenden Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.

Die Wfa schließt auf der Grundlage der Förderzusage mit der oder dem Verfügungsberechtigten einen Darlehensvertrag. Das Darlehen wird ausgezahlt, wenn der Wfa die von ihr geforderten Unterlagen vorliegen, insbesondere

- die Förderzusage erteilt, der Darlehensvertrag abgeschlossen und die Hypothekenbestellungsurkunde vollzogen ist,

- die zur Sicherung der bewilligten Darlehen bestimmten Grundpfandrechte in das Grundbuch eingetragen worden sind,
- die gemäß § 3 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 3 WoBindG zuständige Stelle der Wfa bestätigt, dass die geförderte Wohnung frei ist und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger diese Wohnung der zuständigen Stelle zur Verfügung gestellt hat.

8

Erfassung der Wohnungen

Die gemäß § 3 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 3 WoBindG zuständige Stelle hat die geförderten Wohnungen zur Überwachung der Belegungsrechte und Mietbindungen in einer Objektdatenbank zu erfassen.

9

Kumulation

9.1

Förderungen aufgrund dieser Richtlinie können mit KfW-Förderprogrammen des Bundes kumuliert werden.

9.2

Eine Förderung des Ausbaus und der Erweiterung der Wohnungen nach Nr. 3 WFB ist für die Dauer der Laufzeit der Bindungen aufgrund dieser Richtlinien ausgeschlossen.

9.3

Frühestens nach Ablauf von fünf Jahren seit der Förderung nach diesen Richtlinien ist die Förderung der Modernisierung von Wohnraum nach den Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen – ModR 2001 – (SMBl. NRW 2375) zulässig. Die Bestimmungen über das Belegungsrecht (Nr. 2.1) und die Mietbindung (Nr. 2.2) bleiben in diesem Fall bis zum Ende der 15jährigen Bindungsdauer nach diesen Richtlinien unberührt. Danach gelten die Vorschriften der ModR 2001.

10

In-Kraft-Treten

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 1. August 2003 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Bindungen des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 14.3.1999 – IV B 3 – 1112.5 – 342/99 – außer Kraft.

