



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 1999 Nr. 25](#)

Seite: 455



Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Bindungen

2370

Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Bindungen

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 14. 3. 1999

- IV B 3 - 1112.5 - 342/99

1

Rechtsgrundlage, Zuwendungszweck

1.1

Die Probleme derjenigen Haushalte, die sich nicht aus eigenen Kräften auf dem freien Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen mit ausreichendem Wohnraum versorgen können, nehmen zu. Dies liegt unter anderem daran, dass mit der planmäßigen Tilgung oder der vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel eine erhebliche Anzahl von Sozialwohnungen insbesondere der preiswerten Baujahrgänge der 60er Jahre aus den Bindungen herauswächst. Hierdurch gehen Bindungen in einem Ausmaß verloren, wie sie durch den Neubau von Sozialwohnungen schon allein wegen der hohen Baukosten bei weitem nicht kompensiert werden können. Es ist daher notwendig, mit Hilfe neuer, zusätzlicher Instrumente den Kommunen Bindungen an preiswerten Wohnungen zur Versorgung von Inhabern von Wohnberechtigungsscheinen zu verschaffen.

Mit diesen Richtlinien ist der Erwerb von Bindungen möglich.

1.2

Das Land gewährt aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens nach Maßgabe

- des jährlichen Wohnungsbauprogramms des Landes,

- des § 12 Abs. 2 des Wohnungsbauförderungsgesetzes (WBFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1991 (SGV. NRW. 237),
- § 5 Satz 1 Nr. 8 i.V.m. § 2 Nr. 3 a) der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 2. Juni 1992 (SGV. NRW. 237),
- der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) und
- dieser Richtlinie

Darlehen aus nichtöffentlichen Mitteln für die Einräumung von Benennungsrechten und Mietpreisbindungen an Wohnungen.

1.3

Zuwendungszweck ist die Schaffung von vertraglichen Benennungsrechten und Mietpreisbindungen an preiswerten Mietwohnungen zugunsten wohnberechtigter Haushalte analog § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

1.4

Ein Anspruch des Antragstellers oder der Antragstellerin auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt im Rahmen der nach dem jährlichen Wohnungsbauprogramm verfügbaren Mittel.

2

Gegenstand der Förderung

Die Förderung wird nur gewährt, wenn die Vermieterin oder der Vermieter sich verpflichtet, das unter Nummer 2.1 genannte Benennungsrecht einzuräumen und für die Dauer von 10 Jahren die unter Nummer 2.2 genannte Mietpreisbindung einzuhalten.

2.1

Benennungsrecht

2.1.1

Die Vermieterin oder der Vermieter verpflichtet sich, der zuständigen Stelle im Sinne von § 3 WoBindG für die Dauer von 10 Jahren, beginnend mit der erstmaligen Ausübung des Rechts, für alle Vermietungsfälle ein Benennungsrecht entsprechend § 5a Satz 2 WoBindG (sog. Dreier-Vorschlag) für die geförderte Wohnung einzuräumen. Die Vermieterin oder der Vermieter ist verpflichtet, mit den benannten Personen Mietverträge abzuschließen.

2.1.2

Ausübung des Benennungsrechts

Die zuständige Stelle darf Wohnungssuchende, die Inhaber einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung gemäß § 5 WoBindG sind, benennen. Aus dem Kreis der wohnberechtigten Wohnungssuchenden hat sie das Benennungsrecht unter Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit vorrangig zugunsten der Personengruppen nach § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 II. WoBauG (schwangere Frauen, kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen, Schwerbehinderte) auszuüben. Die zuständige Stelle darf Wohnungssuchende nur

benennen, wenn sie nach einer Prüfung annehmen kann, dass diese in der Lage sein werden, die Verpflichtung aus dem Mietvertrag zu erfüllen, insbesondere die vereinbarte Miete zu zahlen, oder dass die Zahlung der Miete auf andere Weise gewährleistet ist.

Die zuständige Stelle teilt der als Mieterin oder Mieter benannten Person die gemäß Nummer 2.2 getroffenen Regelungen des Darlehensvertrages mit.

Die Vermieterin oder der Vermieter legt eine Abschrift des Mietvertrages unmittelbar nach dessen Abschluss der zuständigen Stelle vor.

Ist die geförderte Wohnung nach der erstmaligen Ausübung des Benennungsrechts frei geworden, hat die Vermieterin oder der Vermieter dies unverzüglich der zuständigen Stelle anzugeben.

2.2

Mietpreisbindung

2.2.1

Die Vermieterin oder der Vermieter verpflichtet sich, bei erstmaliger Ausübung des Benennungsrechts für die Wohnung höchstens eine Miete zu vereinbaren, die unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und folgende Beträge nicht übersteigt:

- in Mietenstufe 3: 7,50 DM/qm Wohnfläche mtl.
- in Mietenstufe 4: 8,-- DM/qm Wohnfläche mtl.
- in Mietenstufe 5: 8,50 DM/qm Wohnfläche mtl.

Entscheidend ist der niedrigere der beiden Beträge. Es gelten die Daten zur Zeit der Antragstellung.

2.2.2

Mieterhöhungen

Die Vermieterin oder der Vermieter ist berechtigt, die nach Nummer 2.2.1 vereinbarte Miete frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe des MHG zu erhöhen. Der zu zahlende Betrag darf die jeweils gültige ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen.

2.2.3

Wiedervermietung

Wird das Benennungsrecht erneut ausgeübt, ist die Vermieterin oder der Vermieter verpflichtet, eine Mietzinszahlung in der Höhe zu vereinbaren, wonach der zu zahlende Betrag weder die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete noch den Betrag übersteigt, der während des vorangegangenen Mietverhältnisses zuletzt zu entrichten war.

2.2.4

Betriebskosten

Neben der Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe des § 4 MHG erhoben werden.

2.3

Weitere Vereinbarungen zur Sicherung von Bindungen

Im Darlehensvertrag ist zu vereinbaren, dass sich die Mieterin oder der Mieter auf die Mietpreisregelungen lt. Nummer 2.2 berufen kann. Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich zu verpflichten, diese Regelungen in den Mietvertrag aufzunehmen und bei Veräußerung der Erwerberin oder dem Erwerber aufzuerlegen.

Diese Regelungen bestehen im Falle der Veräußerung der Wohnung gegenüber der Rechtsnachfolgerin oder des Rechtsnachfolgers der Vermieterin oder des Vermieters fort.

2.4

Nicht abkürzbare Bindungsdauer

Wird das Darlehen außerplanmäßig freiwillig oder aufgrund einer Kündigung vollständig zurückgezahlt, bleiben die Bindungen lt. Nummer 2 (Benennungsrecht und Mietpreisbindung) bis zum Ablauf der vereinbarten 10 Jahre bestehen.

3

Zuwendungsempfänger

Die Zuwendung wird an natürliche oder juristische Personen des Privatrechts als Eigentümerinnen oder Eigentümer oder als sonstige dingliche Verfügungsberechtigte von Wohnraum gewährt, sofern neben den übrigen Voraussetzungen nach Nummer 4 insbesondere die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Antragstellerin oder des Antragstellers gegeben sind.

4

Zuwendungsvoraussetzungen

4.1

Förderfähig sind Wohnungen,

4.1.1

die frei sind oder innerhalb von 12 Monaten nach der Antragstellung frei werden und der gem. § 3 WoBindG zuständigen Stelle zur Benennung einer Mieterin oder eines Mieters angeboten werden,

4.1.2

deren Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur dauernden Wohnungsversorgung für Wohnungssuchende in der betreffenden Gemeinde geeignet sind und

4.1.3

die keinen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen.

5

Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

5.1

Die Förderung erfolgt als Festbetragsfinanzierung.

Das Darlehen lt. Nummer 1.2 wird zu folgenden Bedingungen gewährt:

5.1.1

Das Darlehen ist mit jährlich 2 v.H., bei später einsetzender Verzinsung unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen, zu tilgen.

5.1.2

Für die Dauer von 10 Jahren seit Leistungsbeginn ist das Darlehen zinslos. Nach Ablauf der Frist ist das Darlehen mit dem dann marktüblichen Zins für erststellige Hypothekendarlehen zu verzinsen.

5.1.3

Es ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,8 v.H. der Darlehenssumme zu zahlen. Ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v.H. des Ursprungskapitals ist, beginnend mit der Tilgung des Darlehens, in Halbjahresraten zu entrichten. Nach Tilgung von 50 v.H. des Ursprungskapitals des Darlehens beträgt der Verwaltungskostenbeitrag 0,5 v.H. der Hälfte des Ursprungskapitals. Der laufende Verwaltungskostenbeitrag entfällt, wenn das Darlehen verzinst wird.

5.1.4

Die weiteren Darlehensbedingungen - u.a. Leistungsbeginn, vorzeitige Kündigung, etc. - sind dem zwischen der Vermieterin oder dem Vermieter und der Wfa nach vorgeschriebenen Muster abzuschließenden Darlehensvertrag zu entnehmen.

5.2

Bemessungsgrundlage

Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Anzahl der in der förderbaren Wohnung zur Verfügung stehenden Zimmer zu folgenden Festbeträgen:

Mietenstufe 3	Mietenstufe 4	Mietenstufe 5	
1 Zi., Kü., Nebenr. :	14.100 DM	18.900 DM	21.350 DM
2 Zi., Kü., Nebenr. :	16.800 DM	23.100 DM	26.800 DM
3 Zi., Kü., Nebenr. :	19.500 DM	27.300 DM	31.850 DM
4 Zi., Kü., Nebenr. :	22.200 DM	31.500 DM	37.100 DM

5u.mehr Zi.,Kü.,Nbr.:	24.900 DM	35.700 DM	42.350 DM
------------------------------	------------------	------------------	------------------

Die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen richtet sich nach Anlage 1 zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Für die Stadt Köln gilt die Mietenstufe 5.

6

Kumulation

6.1

Zuwendungen aufgrund dieser Richtlinie können neben den Mitteln zur Förderung der Energieeinsparung in Wohnungen (Energiesparprogramm - ESP 1996 -; SMBI. NRW. 2375) gewährt werden.

6.2

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

6.3

Frhestens nach Ablauf von fünf Jahren seit der Förderung nach diesen Richtlinien ist die Förderung der Modernisierung von Wohnraum nach der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen - ModR 1996 - (SMBI. NRW. 2375) zulässig. Die Bestimmungen über die Einräumung von vertraglichen Benennungsrechten (Nummer 2.1) und die Mietpreisbindung (Nummer 2.2) bleiben bis zum Ende der 10-jährigen Bindungen nach dieser Richtlinie unberührt. Danach gelten die Vorschriften der ModR 1996.

7

Antrag

Der Antrag auf Förderung des Erwerbs von Bindungen 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 Zuwendungsvoraussetzungen. Der Antrag wird über die gemäß § 3 WoBindG zuständige Stelle an die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) weitergeleitet.

8

Bewilligung

8.1

Für die Entscheidung über die Bewilligung von Darlehen ist die Wfa zuständig (§ 5 Satz 1 Nr. 8 Zuständigkeitsverordnung).

8.2

Die Vermieterin oder der Vermieter ist im Bewilligungsbescheid zu verpflichten,

8.2.1

für die im Antrag und Bewilligungsbescheid aufgeführten Wohnungen das unter Nummer 2.1 genannte Benennungsrecht einzuräumen,

8.2.2

für die betreffenden Wohnungen keine höhere als die Miete nach Nummer 2.2 zuzüglich der Vorauszahlung auf die Betriebskosten zu verlangen,

8.2.3

die Regelungen der Nummer 2.2 in den abzuschließenden Mietvertrag aufzunehmen,

8.2.4

im Falle der Veräußerung die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag auf die Erwerberin oder den Erwerber zu übertragen und

8.2.5

Nachweise über die Einhaltung der Verpflichtungen nach Nummern 8.2.1 bis 8.2.4 der gemäß § 3 WoBindG zuständigen Stelle, der Wfa, dem Landesrechnungshof oder seinen nachgeordneten Behörden auf Verlangen vorzulegen.

8.3

Die gem. § 3 WoBindG zuständige Stelle erhält eine Kopie des Bewilligungsbescheids unter Hinweis auf die Ausübung und Kontrolle des Benennungsrechts.

9

Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung

9.1

Die Wfa übernimmt die Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der von ihr bewilligten Darlehen.

9.2

Die Vermieterin oder der Vermieter hat zur Sicherung der bewilligten Mittel ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Grundstücks, auf dem sich die förderbare Wohnung befindet, an bereitester Stelle vorgenommen wird.

9.3

Das Benennungsrecht (Nummer 2.1) ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der gem. § 3 WoBindG zuständigen Stelle in das Grundbuch zu sichern.

9.4

Die Wfa schließt aufgrund der Bewilligung für jede im Bewilligungsbescheid genannte Wohnung mit der Vermieterin oder dem Vermieter einen Darlehensvertrag.

9.5

Das Darlehen wird ausgezahlt, wenn

- der Darlehensvertrag abgeschlossen ist,

- die Hypothekenbestellungsurkunde vollzogen ist,
- die zur Sicherung der bewilligten Darlehen bestimmten Grundpfandrechte sowie die vorgesehene beschränkte persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen worden sind,
- die gemäß § 3 WoBindG zuständige Stelle der Wfa bestätigt, dass die geförderte Wohnung frei ist und der Antragsteller diese Wohnung der gemäß § 3 WoBindG zuständigen Stelle zur Verfügung gestellt hat.

9.6

Die Wfa unterrichtet die gemäß § 3 WoBindG zuständige Stelle über den Abschluss des Darlehensvertrages.

10

Erfassung der Wohnungen

Die gemäß § 3 WoBindG zuständige Stelle hat die geförderten Wohnungen zur Überwachung der Benennungsrechte und der Mietpreisbindungen in einer Objektdatenbank zu erfassen.

11

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 14. März 1999 in Kraft.

MBI. NRW. 1999 S. 455