



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 22.10.1982

Verzinsung von Bau- und Annuitätsdarlehen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln nach § 18 a bis f WoBindG RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 22. 10. 1982 - IV C 2 - 4147 - 2007/82 ¹⁾

22.10.82(1)

200.Ergänzung-SMBI.NW.-(Stand 5.12.1990 = MB1.NW. Nr. 90 einschl.)

Verzinsung von Bau- und

Annuitätsdarlehen aus öffentlichen Mitteln

und Wohnungsfürsorgemitteln

nach § 18 a bis f WoBindG

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 22. 10. 1982 - IV C 2 - 4147 - 2007/82
¹⁾

Zum Vollzug, der §§ 18 a bis f des Wohnungsbindungsge-setzes (WoBindG) i. d. F. der Bekannt-machung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972) und zur Anwendung

- der .Verordnung über die Neuregelung von Zinsvergünstigungen bei mit öffentlichen Mitteln und mit Woh-nungsfürsorgemitteln geförderten Eigentumsmaßnahmen (1. ZinsVO) vom 25. Mai 1982 (GV. NW. S. 268), geändert durch Verordnung vom 22. September 1982 (GV. NW S 613) und vom 25. Oktober 1983 (GV. NW. S. 445) -SGV. NW. 641 - sowie

- der Verordnung über die Neuregelung von Zinsvergünstigungen bei mit öffentlichen Mitteln und mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen (2. Zins-VO) vom 22. September 1982 (GV. NW. S. 613/SGV. NW. 641)

' werden folgende Bestimmungen getroffen:

I Weisung an die darlehensverwaltenden Stellen des Landes - Anwendungsbereich der Bestimmungen

1.1 Die darlehensverwaltenden Stellen des Landes (Wohnungsbauförderungsanstalt und Oberfinanzdirektionen), die aus Mitteln des Landes gewährte Bau- und Annuitätsdarlehen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln verwalten, erhöhen die Zinsen für diese Darlehen in dem nach der 1. ZinsVO und nach der 2. ZinsVO höchstzulässigen Umfang. Die erhöhten Zinsen sind nach Maßgabe dieser Bestimmungen zu ermitteln und zu dem unter Beachtung des § 18 b Abs. 4 WoBindG

1.V. mit § I Abs. 4 der 1. ZinsVO und § I Abs. 4 der

2. ZinsVO frühestmöglichen Zeitpunkt (Beginn des nächstfolgenden Zahlungsabschnitts) anzufordern.

1-2 Auch die nicht unter Nr. 1.1 fallenden Stellen, die Bau- und Annuitätsdarlehen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln verwalten (darlehensverwaltenden Stellen), haben - sofern sie von der Möglichkeit, höhere Zinsen zu verlangen (§ I Abs. I der 1. und § I Abs. I der 2. ZinsVO), Gebrauch machen - die nachfolgenden Bestimmungen zu beachten.

2 Abgrenzung der erfaßten Darlehen und des Anwendungsbereichs der 1. und der 2. ZinsVO

2.1 Bei den nach § I Abs. 2 und 3 der 1. bzw. der 2. ZinsVO für die Zinserhöhung maßgebenden Stichtagen der Darlehensbewilligung (1. Januar 1960, 31. Dezember 1959 und 1. Januar 1970) ist auf den Zeitpunkt des Zugangs des Bescheides abzustellen (§ 43 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NW). Ist das Darlehen nicht durch Bewilligungsbescheid, sondern lediglich auf vertraglicher Grundlage gewährt worden, so ist auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen.

2.2 Die Zinserhöhung ist auch zulässig, wenn vertraglich eine Höherverzinsung ausdrücklich ausgeschlossen ist (§ 18 a Abs. I Satz 2 WoBindG); „Höherverzinsung“ ist auch die erstmalige Verzinsung eines bisher zinslosen Darlehens.

2.3 Eine Verzinsung von Familienzusatzdarlehen ist nicht zulässig (§ 45 Abs. 4 II. WoBauG).

2.4 Eine Zinserhöhung ist bei Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sowie bei solchen Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer oder seinen Angehörigen benutzt werden, frühestens nach Ablauf von 10 Jahren nach der Bezugsfertigkeit zulässig (§ 18 a Abs. 5 WoBindG, § 44 Abs. 3II. WoBauG).

2.5 Eine Zinserhöhung für Darlehen, die zum Bau von Wohnheimen gewährt wurden, ist nicht zulässig (§ 20 WoBindG).

2.6 Die zur Förderung von Eigenheimen, Kaufeigenheimen, Kleinsiedlungen, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen gewährten Darlehen sind nach Maßgabe der 1. ZinsVO, die für Miet- und Genossenschaftswohnungen gewährten Darlehen nach Maßgabe der 2. ZinsVO zu verzinsen. Bei der Zuordnung zum Anwendungsbereich einer dieser beiden Verordnungen ist auf die rechtliche Eigenschaft der geförderten Maßnahme bei Beginn desjenigen Zahlungsabschnitts abzustellen, für den die erhöhten Zinsen erstmals gefordert werden. Die rechtliche Eigenschaft als Eigenheim, Kaufeigenheim, Kleinsiedlung, Eigentumswohnung oder Kaufeigentumswohnung, Miet- oder Genossenschaftswohnung und Wohnheim richtet sich nach den §§ 2, 7, 9, 10, 12, 13 und 15 II. WoBauG (vgl. § 100 II. WoBauG); bei der Prüfung können bis auf weiteres die Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 des RdErl. des Innenministers vom 18. 11. 1971 (SMB1.641) sinngemäß herangezogen werden. Bei der Durchführung der Zinserhöhung (vgl. Nr. 4) kann von den zum Zeitpunkt der Zinserhöhungsmitteilung bekannten Verhältnissen ausgegangen werden.

2.7 Als Wohnungsfürsorgemittel (§ 4 der 1. und der 2. ZinsVO i. V. mit § 87 a II. WoBauG) sind Mittel aus öffentlichen Haushalten anzusehen, die mittelbar oder unmittelbar mit der Zweckbestimmung zur Verfügung gestellt worden sind, Wohnraum durch Neubau, Wiederaufbau und Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung oder Erwerb zugunsten von Angehörigen des öffentlichen Dienstes oder diesen durch bundes-, landes- oder kommunal-rechtliche Regelung gleichgestellten 'Personengruppen zu schaffen. Für die Zweckbestimmung der Wohnungsfürsorgemittel ist grundsätzlich die Ausweisung im Haushaltsplan maßgebend. Sofern die Zweckbestimmung im Haushaltsplan nicht oder nicht eindeutig angegeben ist, ist auf die der Bewilligung zugrunde liegenden Förderungsbestimmungen oder allgemeinen Richtlinien abzustellen. Wenn auch diese die Zweckbestimmung nicht hinreichend erkennen lassen, ist auf die im Bewilligungsbescheid oder im Vertrag zum Ausdruck gekommene Zweckbestimmung abzustellen. Der Begriff „Wohnfürsorgemittel“ setzt nicht voraus, daß die Mittel für den Bau einer steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnung und/oder unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts gewährt worden sind. Zu den Wohnungsfürsorgemitteln zählen daher auch sogenannte „Arbeitgeberdarlehen“ oder „persönliche Darlehen“, sofern sie mit der vorgenannten Zweckbestimmung gewährt wurden.

Als mittelbar zu Verfügung gestellte Wohnungsfürsorgemittel sind solche Mittel anzusehen, die mit der vorgenannten Zweckbestimmung durch institutionelle Zuwendungsempfänger, Sondervermögen, Kreditanstalten und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts, die keinen öffentlichen Haushalt haben, eingesetzt worden sind, z. B. gemäß dem Wirtschaftsplan des Darlehens- gläubigers. Entscheidend ist, daß dem Darlehensgläubiger Mittel (Zuschüsse) aus einem öffentlichen Haushalt des Bundes, des Landes, der Ge-

*) MBl. NW. 1982 S. 1716, geändert durch RdErl. v. 20. 12. 1982 (MBl. NW. 1983 S. 71), 4. 1. 1984 (MBl. NW. 1984 S. 74), 12. 10. 1990 (MBl. NW. 1990 S. 1536).

160.Ergänzung-SMBl.NW.-(Stand 15.2.1984 = MBl.NW. Nr. 8 einschl.)

22.10.82(2)

meinden oder Gemeindeverbände zur Verfügung gestellt worden sind, und zwar auch allgemein für Zwecke des Darlehensgläubigers, nicht notwendig bestimmt zur Wohnungsbauförderung.

3 Umfang der Zinserhöhung

3.1 Zur Berechnung der neuen Jahresleistung ist der erhöhte Zinssatz und der Tilgungssatz auf den Ursprungsbetrag des Darlehens zu beziehen. Die tatsächliche Zinsleistung und je nach dem Darlehensvertrag auch der Verwaltungskostenbeitrag sind vom Restkapital des Darlehens zu ermitteln; die durch die fortschreitende Darlehenstilgung ersparten Zinsen sind zur erhöhten Tilgung zu verwenden (§ 18 b Abs. 2 WoBindG).

32 Auf den erhöhten Zinssatz (z. B. 6%) ist ein Verwaltungskostenbeitrag bis zu 0,5% nicht anzurechnen, sondern zusätzlich zu fordern (§ 18 b Abs. 2 Satz 1, Halbsatz 2 WoBindG). Der Verwaltungskostenbeitrag von 0,5% ist auch dann neben den erhöhten Zinsen zu fordern, wenn in dem Darlehensvertrag der Verwaltungskostenbeitrag nicht mit einem bestimmten Vomhundertsatz bezeichnet (z. B. „4,5% Zinsen einschließlich Verwaltungskostenbeitrag“) oder der Verwaltungskostenbeitrag in den Vomhundertsatz der Zinsen einbezogen ist (z. B.: „4,5% Zinsen einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5%“). Ist ein Verwaltungskostenbeitrag nicht vereinbart, so ist ein solcher auch nicht zu erheben.

3.3 Bei der Begrenzung der Mehrbelastung i. S. von § 2 der 1. ZinsVO und bei der Begrenzung der Mieterhöhungen i. S. von § 2 der 2. ZinsVO ist so zu verfahren, daß die dort genannten Kapungsbeträge und die Mietobergrenze durch die Erhöhung der Jahresleistung (Zinsanteil, Anteil des Verwaltungskostenbeitrags, Tilgungsanteil) insgesamt nicht überschritten werden. Der sich dabei ergebende Vomhundertsatz ist auf das nächst niedrigere Zehntelprozent abzurunden.

3.4 Noch nicht voll ausgezahlte Annuitätsdarlehen sind bei der Zinserhöhung wie bereits voll ausgezahlte Darlehen zu behandeln.

3.5 Nachbewilligte Darlehen, die lediglich zur Aufstockung bereits bewilligter Darlehen gewährt wurden, sind bei der Zinserhöhung so wie die ursprünglich gewährten Darlehen zu behandeln. Sind die nachbewilligten Darlehen als selbständige Darlehen gewährt worden, so sind sie als selbständige Darlehen zu behandeln.

3.6 Bei der Begrenzung der Mieterhöhung nach § 2 der 2. ZinsVO schließt der in Abs. 1 genannte Kapungsbetrag das sich aus der Zinserhöhung ergebende Mietausfallwagnis nicht ein, so daß die zulässige Mieterhöhung infolge der Zinserhöhung höchstens 0,40816 DM ausmachen darf. Dagegen dürfen die in Abs. 2 für die Mietobergrenze genannten Tabellenwerte einschließlich des Mietausfallwagnisses nicht überschritten werden. Bei Wohnungen ohne Bad und ohne Heizung ist die jeweils niedrigste Mietobergrenze des entsprechenden Förderjahrgangs der Mietobergrenzentabelle des § 2 Abs. 2 der 2. ZinsVO maßgebend.

Bei Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln für Mietwohnungen ist in den Fällen, in denen nach Beendigung des Besetzungsrechts die Mietpreisbindung erloschen ist, § 2 der 2. ZinsVO in der Weise anzuwenden, daß anstelle der in § 2 Abs. 1 und 2 genannten Durchschnittsmiete die tatsächlich erhobene durchschnittliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit tritt

3.7 Der Antrag i. S. von § 2 Abs. 2 der 1. ZinsVO ist vom Darlehensschuldner unter Vorlage einer Bescheinigung nach dem Muster des Vordrucks der Anlage I ge I, zu stellen. Der Nachweis ist für den Woh-

nungsinhaber nach den Einkommens- und Nutzungsverhältnissen am maßgebenden 1. April zu führen. Enthält die geförderte Eigentumsmaßnahme zwei Wohnungen, so genügt der Nachweis für den Wohnungsinhaber einer der beiden Wohnungen. Bei der Ausstellung der Bescheinigung ist der RdErl. v. 1. 3. 1980 (SMB1. NW. 238), „Prüfung der Einkommensverhältnisse“, anzuwenden. Der Nachweis der Nutzung am maßgebenden 1. April 1982 wird gegenüber der zuständigen Stelle durch eine Bescheinigung des Einwohnermeldeamtes gem. Nr. 2.1 des RdErl. v. 1.3.1980 geführt. Satz 3 ist für nach dem 30. Juni 1983 beginnende Zahlungsabschnitte nicht mehr anzuwenden; für die in Anwendung des Satzes 3 vorgenommene Zinsbegrenzung gilt Nr. 6.3.1.

Die Bescheinigung kann ohne Prüfung des Einkommens ausgestellt werden, wenn

- a) dem Wohnungsinhaber am maßgebenden 1. April Wohngeld gewährt worden ist oder
- b) dem Wohnungsinhaber innerhalb eines halben Jahres vor dem maßgebenden 1. April entweder eine Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 oder Satz 2 Buchstabe a WoBindG oder eine Bescheinigung „A“ nach dem RdErl. v. 19.3.1974 (SMB1. NW. 2370) erteilt worden ist

4. ' Durchführung der Zinserhöhung

4.1 Die darlehensverwaltenden Stellen haben dem Darlehensschuldner die Erhöhung des Zinssatzes und die Höhe der neuen Jahresleistung schriftlich mitzuteilen (§ 18 b Abs. 3 WoBindG); die Zinserhöhungsmittelung muß daher eigenhändig durch einen dazu Bevollmächtigten unterzeichnet werden (§ 126 BGB); dabei genügt eine mechanische oder faksimilierte Unterschrift nicht der gesetzlichen Formvorschrift

4.2 Die Zinserhöhungsmittelung enthält die Aufforderung an den Darlehensschuldner, die geschuldete höhere Leistung erstmalig für den nach dem Darlehensvertrag maßgeblichen Zahlungsabschnitt zu entrichten, der frühestens nach Ablauf von zwei Monaten nach dem Zugang der Mitteilung beginnt (§ 18 b Abs. 4 WoBindG). Die höhere Verzinsung darf nur für einen Zeitraum verlangt werden, der nach dem 31. Dezember 1982 beginnt (§ 1 Abs. 4 der 1. und der 2. ZinsVO). Der Zeitpunkt der Fälligkeit der erhöhten Leistung bestimmt sich nach dem Darlehensvertrag.

4.3 Die darlehensverwaltende Stelle hat den Darlehensschuldner gleichzeitig mit der Mitteilung über die Zinserhöhung auf die Antragsmöglichkeit gemäß § 2 Abs. 2 der 1. ZinsVO hinzuweisen. Sie hat ihn über die Begrenzung der Mehrbelastung (§ 2 Abs. 1 der 1. ZinsVO und § 2 Abs. 1 und 2 der 2. ZinsVO) sowie darüber zu unterrichten, daß diese Begrenzung auf seine Einwendungen hin vorgenommen werden.

Auf die Ausschußfrist für den Antrag nach § 2 Abs. 2 der 1. ZinsVO sowie auf die Ausschußfrist für Einwendungen (§ 4 der 1. und der 2. ZinsVO) ist dabei hinzuweisen.

4.4 Die darlehensverwaltenden Stellen weisen den Darlehensschuldner darauf hin, daß die Kappungsbeträge bzw. der Kappungsbetrag und die Mietobergrenze insgesamt nicht überschritten werden dürfen, wenn die Wohnung noch mit anderen Bau- und Annuitätsdarlehen aus öffentlichen Mitteln oder Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden ist (§ 2 Abs. 3 der 1. und § 2 Abs. 7 der 2. ZinsVO). Sie weisen darauf hin, daß in diesen Fällen eine Überprüfung der Zinserhöhung

stattfindet wenn der Darlehensschuldner entsprechende Einwendungen unter genauer Angabe der Art und Höhe solcher Darlehen sowie der Anschrift der darlehensverwaltenden Stelle macht Auf die Aus-

641

22.10.82(2)

160.Ergänzung-SMBI.NW.-(Stand 15.2.1984 = MB1.NW. Nr. 8 einschl.)

641

Schlußfrist für Einwendungen (§ 4 der 1. und der 2. ZinsVO) ist dabei hinzuweisen.

4.5 Einwendungen gegen die Mehrbelastung aufgrund •der Zinserhöhung können nur vom Darlehensschuldner, nicht aber vom Wohnungsinhaber (wenn dieser nicht Darlehensschuldner ist) oder vom Mieter erhoben werden. Bei der Zinserhöhungsmitteilung'nach Maßgabe der 2. ZinsVO ist der Darlehensschuldner darauf hinzuweisen, daß ein Vermieter, der die Erhebung von berechtigten Einwendungen unterläßt die Erhöhungen der Aufwendungen insoweit selbst zu vertreten hat als die Zinserhöhung über die Begrenzungen des § 2 der 2. ZinsVO hinausgeht und daß der Mieter insoweit nicht zur Zahlung der erhöhten Miete verpflichtet ist (§23 Abs. I und 3 der II. BV).

5 . Darlehen verschiedener Gläubiger

5.1 Wird die Zinserhöhung von den Gläubigern mehrerer verschiedener Darlehen verlangt so haben die Gläubiger möglichst einheitliche Zinssätze festzusetzen (§ 18 c Abs. I WoBindG); dies gilt für das Zinserhöhungsverlangen nach der 1. ZinsVO und für das nach der 2. ZinsVO. Dabei dürfen die Kappungsbeträge bzw. der Kappungsbetrag und ' die Mietobergrenze durch die Verzinsung dieser Darlehen insgesamt nicht überschritten werden (§ 2 Abs. 3 der 1. ZinsVO, § 2 Abs. 7 der 2. ZinsVO).

5.2 . Bei der Ermittlung des Umfangs der Zinserhöhung für mehrere Darlehen verschiedener Gläubiger ist - unter sonstiger Beachtung der Bestimmungen zu Nr. 3 - wie folgt zu verfahren:

52.1 Erhalten die verschiedenen Gläubiger vor der Zinserhöhung keine Zinsen und Verwaltungs-kostenbeiträge oder Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge mit gleich hohen Vomhundertsätzen, so •, ist der im Rahmen der Kappungsbeträge bzw. des Kappungsbetrags und der Mietobergrenze mögliche Erhöhungsbetrag auf die verschiedenen Darlehen so aufzuteilen, daß einheitliche Zinssätze für die verschiedenen Darlehen festgesetzt werden.

522 Erhalten die Gläubiger vor der Zinserhöhung Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge mit unterschiedlichen Vomhundertsätzen, so ist der im Rahmen der.Kappungsbeträge bzw. des Kappungsbetrags und der Mietobergrenze für eine Zinserhöhung zur Verfügung stehende Betrag zunächst für die Erhöhung des Zinssatzes bzw. des Verwaltungskostenbeitrags des niedriger verzinsten Darlehens zu verwenden. Wenn der für die Zinserhöhung zur Verfügung stehende Betrag nicht ausreicht um das bisher niedriger verzinsliche Darlehen mit dem gleichen Zinssatz, zu verzinsen, der für das höher verzinsliche Darlehen gilt so kann regelmäßig (Ausnahme siehe

Nr. 52.4) eine Herabsetzung des Zinssatzes für das bisher höher verzinsliche Darlehen nicht verlangt werden.

52.3 Übersteigt der für eine Zinserhöhung insgesamt verfügbare Betrag den Betrag, der zur Anhebung der Verzinsung auf den Zinssatz des bisher höher verzinsten Darlehens notwendig ist so ist der Restbetrag so aufzuteilen, daß die Zinssätze und Verwaltungskostenbeiträge für die verschiedenen Darlehen gleichmäßig hoch sind.

52.4 Werden die Zinssätze für die verschiedenen Darlehen aufgrund des § 18 a WoBindG nach dem 31.12. 1982 zu verschiedenen Zeitpunkten erhöht und würde die spätere Erhöhung des Zinssatzes zu einer Überschreitung der Kappungsbeträge bzw. des Kappungsbetrags und der Mietobergrenze führen, so ist auf Verlangen des Gläubigers des einen Darlehens der vorher erhöhte Zinssatz für das andere Darlehen so herabzusetzen, daß im Rahmen der

Kappungsbeträge bzw. des Kappungsbetrags und der Mietobergrenze möglichst einheitliche Zinssätze für die verschiedenen Darlehen bestimmt werden.

5.3 Bei der Durchführung der Zinserhöhung, für mehrere Darlehen verschiedener Gläubiger ist - unter sonstiger Beachtung der Bestimmungen zu Nr. 4 - wie folgt zu verfahren:

5.3.1 Werden die Darlehen der verschiedenen Gläubiger von der selben Stelle verwaltet so soll diese nach Möglichkeit die Zinserhöhung für die verschiedenen Darlehen von vornherein unter Beachtung der Frist gemäß § 18 b Abs. 4 WoBindG in dem Umfang anfordern, der dafür unter Berücksichtigung der Kappungsbeträge bzw. des Kappungsbetrags und der Mietobergrenze zur Verfügung steht

5.3.2 Werden die Darlehen der verschiedenen Gläubiger von verschiedenen Stellen verwaltet so fordert jede darlehensverwaltende Stelle, die eine Zinserhöhung durchführt die neue Jahresleistung regelmäßig nach den Grundsätzen zu Nr. 4 an, um durch die Einwendungen des Darlehensschuldners genauere Kenntnis von der Erhöhung des Zinssatzes für ein weiteres Darlehen eines anderen Gläubigers zu erhalten. Erscheint danach die Erhöhung der Zinssätze für die verschiedenen Darlehen im vollen Umfange unter Beachtung der Kappungsbeträge bzw. der Mietobergrenze nicht möglich, so haben die darlehensverwaltenden Stellen Einvernehmen über die Festsetzung der Zinssätze herzustellen und nach dem Ergebnis des Einvernehmens ihre Zinserhöhungsmittelungen entsprechend zu berichtigen. Die darlehensverwaltenden Stellen teilen dem Darlehensschuldner ihre berichtigten Zinssätze und die sich daraus ergebende neue Jahresleistung mit

6 Anwendung der zweiten Änderungsverordnung zur 1. ZinsVO vom 25. Oktober 1983 (GV. NW. S. 445)

6.1 Bei der Anwendung der Änderungsverordnung sind die nachfolgenden Bestimmungen zu beachten:

6.2 Die darlehensverwaltenden Stellen haben die Darlehensschuldner über den Inhalt der Änderungsverordnung in geeigneter Weise zu unterrichten. Dabei ist auf die Antragsmöglichkeiten und Antragsfristen gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2 a der 1. ZinsVO sowie darauf hinzuweisen, daß es

sich bei den Kappungsbeträgen der §§ 2 Abs. 3 Satz I und 2 a Abs. 3 Satz I und bei dem Mieterhöhungsbetrag des § 2 a Abs. 2 Satz I der 1. ZinsVO um monatliche Beträge handelt.

6.3 Gemäß § 2 Abs. 2 und Abs. 3 der 1. ZinsVO in der Fassung der Änderungsverordnung ist die Begrenzung der Verzinsung nur für die Dauer von drei Jahren zulässig. Der Dreijahreszeitraum beginnt mit dem ersten Tag des Zahlungsabschnitts, für den sich die Zinsbegrenzung auswirkt. Für Zahlungsabschnitte nach Ablauf dieses Dreijahreszeitraums ist eine weitere Zinsbegrenzung nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 der 1. ZinsVO zulässig,

6.3.1 Ist die Verzinsung für vor dem 1. Juli 1983 beginnende Zahlungsabschnitte gemäß der bisherigen Fassung des § 2 Abs. 2 der 1. ZinsVO unbefristet begrenzt worden; so ist die entsprechende Zinsbegrenzung gemäß der jetzigen Fassung in der Weise auf drei Jahre zu befristen, daß nach Ablauf dieses Zeitraums die Zinsen auf den nach § 1 Abs. 2 oder 3 oder § 2 Abs. 1 der 1. ZinsVO zulässigen Betrag erhöht werden. Den Darlehnsnehmern ist die Befristung und die daraus folgende Zinserhöhung unabhängig von der Information nach Nr. 62 in Form einer Zinserhöhungsmitteilung mitzuteilen. Nr. 4.1 und Nr. 4.2 sind zu beachten.

200. Ergänzung-SMB1.NW.-(Stand 15.12.1990 = MB1.NW. Nr. 90 einschl.)

22.10.82 (3)

6.32. Für die nach dem 30. Juni 1983 beginnenden Zahlungsabschnitte sind auf Antrag des Darlehns-schuldners die Zinsen nach § 2 Abs. 3 der 1. ZinsVO zu begrenzen; hierbei ist § 2 Abs. 2 der 1. ZinsVO nicht mehr anwendbar. § 2 Abs. 1 der 1. ZinsVO ist - antragsunabhängig - weiterhin anzuwenden.

6.3.3 Die dreijährige Zinsbegrenzung gemäß § 2 Abs. 3 der 1. ZinsVO ist zukünftig für jeden nach dem 30. Juni 1983 beginnenden Zahlungsabschnitt zulässig. Für Zahlungsabschnitte nach Ablauf der in § 2 Abs. 2 und Abs. 3 der 1. ZinsVO bezeichneten Dreijahreszeiträume ist eine anschließende oder spätere weitere Zinsbegrenzung - nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 der 1. ZinsVO - zulässig.

6.3.4 Der Antrag auf Zinsbegrenzung nach § 2 Abs. 3 der 1. ZinsVO ist vom Darlehns-schuldner unter Vorlage einer Bescheinigung nach dem Muster Anlage 2 des Vordrucks der Anlage 2 zu stellen. Der Nachweis ist für den Wohnungsinhaber nach den Einkommens- und Nutzungsverhältnissen am maßgebenden Stichtag zu führen. Maßgebender Stichtag ist der Erste des Monats, der dem Zahlungsabschnitt vorausgeht für den die Zinsbegrenzung beantragt wird. Bei der Ausstellung der Bescheinigung ist der RdErl. v. 6. 4. 1990 (SMB1. NW. 238), „Prüfung der Einkommensverhältnisse“, anzuwenden. Der Nachweis der Nutzung am maßgebenden Stichtag wird gegenüber der zuständigen Stelle gemäß Nr. 2 des RdErl. v. 6. 4. 1990 geführt. Weichen die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse von den gemeldeten Verhältnissen ab, so wird der Nachweis der Nutzung durch einen Nachweis der tatsächlichen Verhältnisse (z. B. durch Vorlage eines Mietvertrages) geführt.

6.3.5. Der Antrag auf Zinsbegrenzung nach § 2 Abs. 3 der 1. ZinsVO ist für im zweiten Kalenderjahr 1983 beginnende Zahlungsabschnitte spätestens T. bis zum 29. Februar 1984 zu stellen; für spätere Zahlungsabschnitte ist er spätestens zwei Monate nach Beginn des Zahlungsabschnitts

zu stellen (§ 2 Abs. 3 Satz 3). Der Antrag kann nur bei der darlehnsverwaltenden Stelle gestellt werden; hierauf weisen die mit der Einkommensprüfung befaßten zuständigen Stellen hin.

Für die Antragsstellung werden beispielhaft folgende Hinweise gegeben:

Beginn des für die Einkommensprüfung Schnitts maßgebender , Stichtag			letzter Tag (= Eingang bei der darlehnsverwaltenden Stelle) für die Antragstellung
1			
1. 1. 1.	7. 1983 10. 1983 1.1984	. 6.1983 . 9.1983 . 12.	29. 2. 1984 29. 2. 1984 29. 2.
1. 1. 1.	4. 1984 7. 1984 1. 1985	1983 . 3.1984 . 6.1984 1. 12.	1984 31. 5. 1984 31. 8. 1984
1. 1.	4. 1985 7. 1985	1984 1. 3.1985 1. 6.1985	28. 2. 1985 31. 5. 1985 31. 8. 1985

6.4 Die Begrenzung der Mehrbelastung (Zinsbegrenzung) bei Eigentumsmaßnahmen mit einer vermieteten zweiten Wohnung richtet sich für nach dem 30. Juni 1983 beginnende Zahlungsabschnitte ausschließlich nach § 2 a der 1. ZinsVO. Nr. 2.6 ist weiterhin anzuwenden.

6.4.1 Die Zinsbegrenzung ist von einem Antrag des Darlehnsschuldners - nicht des Mieters - abhängig. Die Darlehnsschuldner haben Angaben über Art und Höhe der Darlehen sowie über den Umfang der Gesamtwohnfläche und der Teilflächen beider Wohnungen zu machen.

6.4.2 Zur Ermittlung der Verzinsung sind die Darlehen oder Darlehnsteile wie folgt derjenigen Wohnung zuzuordnen, zu deren Förderung sie gewährt wurden:

a) sind zur Förderung beider Wohnungen gesonderte Darlehen gewährt worden, so sind diese jeweils der damit geförderten Wohnung zuzuordnen;

b) ist zur Förderung der Wohnungen nur ein Darlehen gewährt worden, so ist dieses nach dem Verhältnis der Wohnflächen rechnerisch auf beide Wohnungen so aufzuteilen, daß sich zwei Darlehnsteile ergeben, die jeweils den Wohnungen zuzuordnen sind; dies gilt entsprechend, wenn mehrere Darlehen zur Förderung beider Wohnungen gewährt worden sind.

Die Angaben der Darlehnsschuldner sind der Aufteilung zugrunde zu legen, sofern sie nicht offensichtlich zu unzutreffenden Ergebnissen führen. Läßt sich in den Fällen des Buchstaben a) die Höhe der auf die Wohnungen entfallenden gesonderten Darlehen aus den Angaben der Darlehnsschuldner nicht ermitteln, so ist entsprechend Buchstabe b) nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen.

6.4.3 Bei der Verzinsung des der vermieteten Wohnung zugeordneten Darlehens oder Darlehnteils ist von den Zinssätzen des § 1 Abs. 2 und 3 der 1. ZinsVO auszugehen (8 v. H. bzw. 6 v. H.). Die Verzinsung ist so zu begrenzen, daß die sich aus der Höherverzinsung, ergebende Erhöhung der Miete nicht mehr als 0,40 DM je qm monatlich beträgt (§ 2 a Abs. 2 der 1. ZinsVO). (Der Kapungsbetrag von 0,40 DM je qm Wohnfläche monatlich wird nicht erhöht um ein Mietausfallwagnis.

Die Mietobergrenzen des § 2 Abs. 2 der 2: ZinsVO sind nicht anzuwenden.

Die Zinsbegrenzung darf nur vorgenommen werden, wenn der Darlehensschuldner die in § 2 a Abs. 2 Satz 2 der 1. ZinsVO genannte Verpflichtung übernimmt; der Darlehensschuldner hat hierüber eine schriftliche Erklärung abzugeben.

6.4.4 Die Verzinsung des Darlehens (oder Darlehnteils), das der vom Eigentümer (Darlehensschuldner) genutzten Wohnung zugeordnet wird, ist -von den Zinssätzen des § 1 Abs. 2 und 3 der 1. ZinsVO ausgehend - so zu begrenzen, daß der nach § 2 a Abs. 3 Satz 2 zu ermittelnde Kappungsbetrag (geminderter Kappungsbetrag) nicht überschritten wird (§ 2 a Abs. 3 Satz 1 der 1. ZinsVO). Zur Berechnung des geminderten Kappungsbetrages ist von dem Verhältnis der Darlehen- oder Darlehnteile auszugehen, die den beiden Wohnungen nach Nr. 6.4.2 zugeordnet sind. Der Kappungsbetrag gemäß § 2 Abs. 1 oder der Kappungsbetrag gemäß § 2 Abs. 3 der 1. ZinsVO ist um den Anteilsbetrag zu mindern, der dem auf die vermietete Wohnung entfallenden Darlehens-anteil entspricht.

Der einkommensunabhängige geminderte Kappungsbetrag (Anteil aus 200,- DM) ist in entsprechender Anwendung des § 2 Abs. 1 der 1. ZinsVO ohne Einkommensnachweis des Darlehensschuldners anzuwenden.

Der einkommensabhängige geminderte Kappungsbetrag (Anteil aus 80,- DM) ist in entsprechender Anwendung des § 2 Abs. 3 der 1. ZinsVO anzuwenden; der Nachweis des Einkommens und der Nutzung ist für die Person des Darlehensschuldners (Eigentümers) nach Nr. 6.3.4 zu führen (Hinweis auf Nr. 3.7 Satz 7).

6.4.5 Aus den Zinsbegrenzungen gemäß Nr. 6.4.3 (§ 2 a Abs. 2 der 1. ZinsVO) und Nr. 6.4.4 (§ 2 a Abs. 3 der 1. ZinsVO) ist ein einheitlicher Zinssatz für alle zur Förderung beider Wohnungen gewährten Darlehen (Gesamtdarlehen) zu bilden. Der sich dabei ergebende Vomhundertsatz ist auf das nächst niedrigere Zehntelprozent abzurunden. Der einheitliche abgerundete Zinssatz ist auf das Gesamtdarlehen anzuwenden; die Mehrbelastung (Erhöhungsbetrag) richtet sich nach diesem Zins-

641

22.10.82 (3)

200.Ergänzung-SMBI.NW.-(Stand 15.12.1990 = MB1.NW. Nr. 90 einschl.)

CA'satz. Die durch Abrundung sich ergebende Senkung des Zinssatzes bleibt bei der Zinsbegrenzung gemäß Nr. 6.4.3 (§ 2 a Abs. 2 der 1. ZinsVO) unberücksichtigt

6.4.6 Ist die Mehrbelastung infolge der Zinsanhebung aufgrund eines nach Nr. 3.7 Satz 3 geführten Einkommensnachweises für vor dem 1. Juli 1983 beginnende Zahlungsabschnitte auf monatlich 80,-DM begrenzt worden (§ 2 Abs. 2 der 1. ZinsVO in der Fassung vom 22. 9. 1982), so ist innerhalb des nach Nr. 6.3.1 festzusetzenden Dreijahreszeit-raums (§ 2 Abs. 2 der 1. ZinsVO in der Fassung der Änderungsverordnung) von einer weiteren, darüber hinausgehenden höheren Verzinsung auf- grund eines nach § 2 a der 1. ZinsVO gestellten Antrags abzusehen; Vorausset-

zung hierfür ist, daß sich der Darlehensschuldner verpflichtet, die sich aus der Zinsanhebung ergebende Mieterhöhung vom 1. Juli 1983 an auf 0,40 DM je qm monatlich zu . begrenzen.

6.4.7 Den Darlehensschuldern ist mitzuteilen, von welchem Zeitpunkt an und auf welchen Betrag die sich aus der Zinsanhebung nach der 1. ZinsVO ergebende Mieterhöhung zu begrenzen ist.

7 Zinsherabsetzung gemäß § 18 a Abs. 4 WoBindG

7.1 Bei der Anwendung des § 18 a Abs. 4 WoBindG sind die folgenden Bestimmungen zu beachten.

7.2 Die Herabsetzung des Zinssatzes ist zulässig bei Bau- und Annuitätsdarlehen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln (§ 18 a Abs. 4 u. 6 WoBindG in Verbindung mit § 87 a Abs. 5 Satz I II. WoBauG), sofern die Darlehen zur Förderung von Mietwohnungen gewährt wurden.

7.3 Die Zinsherabsetzung erfolgt auf Antrag des Verfügungsberechtigten oder des Mieters.

7.4 'Die Darlehen müssen nach dem 31. Dezember 1959 bewilligt worden sein. Nr. 2.1 ist anzuwenden.

7.5 Die Modernisierung muß nach der Zinserhöhung durchgeführt sein. Das ist der Fall, wenn die baulichen Maßnahmen abgeschlossen wurden zu einem Zeitpunkt, der nach der Zinserhöhung - d. h. nach dem ersten Tag des ersten Zahlungsabschnitts, für den sich die Zinserhöhung auswirkt -liegt. Die Abrechnung der Kosten und die Mieterhöhung gehören nicht zur Durchführung der Modernisierung.

7.6 Die sich unter Berücksichtigung der Zinserhöhung und der Modernisierung ergebende Durchschnittsmiete muß die Mietobergrenze des § 2 Abs. 2 bis 6 der 2. ZinsVO nicht nur unerheblich überschreiten. Das ist der Fall, wenn die Mietobergrenze um mehr als 5 v. H. überschritten wird. Anzuwenden ist die Mietobergrenze für diejenige Ausstattung, welche die Wohnung nach der Modernisierung aufweist. Durchschnittsmiete ist die preisrechtlich zulässige Miete.

7.7 Die Zinserhöhung ist soweit herabzusetzen, daß die Durchschnittsmiete einschließlich der durch die Modernisierung bedingten Mieterhöhung die Mietobergrenze nach § 2 Abs. 2 bis 6 der 2. ZinsVO nicht überschreitet

Erreicht die Durchschnittsmiete einschließlich % der durch die Modernisierung bedingten Mieterhöhung die Mietobergrenze im Sinne des § 2 Abs. 2 bis 6 der 2. ZinsVO ohne Berücksichtigung der Zinserhöhung oder überschreitet sie diese Mietobergrenze ohne Berücksichtigung der Zinserhöhung, so ist eine vollständige Herabsetzung der Zinserhöhung auf den Stand vor der Zinserhöhung nach der 2. ZinsVO vorzunehmen. Nr. 7.6 Satz 3 ist anzuwenden.

Anlagen

Anlage 1 (Anlage01)

[URL zur Anlage \[Anlage01\]](#)

Anlage 2 (Anlage02)

[URL zur Anlage \[Anlage02\]](#)