



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 02.06.1989

Neuberechnung der Tilgung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln für Mietwohnungen RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 2.6.1989 -IV C 2.4147-200/89¹⁾

2.6.89(1)

251. Ergänzung - SMB1. NRW. - (Stand 31. 12. 2000 = MBl. NRW. Nr. 79 einschl.)

Neuberechnung der Tilgung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln für Mietwohnungen

RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 2.6.1989 -IV C 2.4147-200/89¹⁾

I Zweck

-Zum Jahresende 1987 unterlagen noch rd. 1,455 Mio Mietsozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen den auf der Förderung mit öffentlichen Mitteln beruhenden Belegungs- und Mietpreisbindungen, das heißt etwa 30% des Mietwohnungsbestandes. Bis Mitte der 90er Jahre laufen etwa die Hälfte dieser Bindungen planmäßig aus. In den letzten Jahren erfolgten

. verstärkt vorzeitige Rückzahlungen der aus öffentlichen Mitteln bewilligten Wohnungsbaudarlehen. Einer der Gründe für die vorzeitige Rückzahlung besteht darin, daß die Tilgung öffentlicher Baudarlehen (in Höhe von 1% zuzüglich ersparter Zinsen) auf den ursprünglichen Darlehensbetrag bezogen wird

. und deshalb nach längerer Laufzeit relativ hoch ist. Um die Liquiditätslage der Eigentümer zu verbessern, soll ihnen deshalb angeboten werden, die Tilgung künftig nur vom Restbetrag nach Maßgabe der folgenden Umstellungsbedingungen zu berechnen.

1 Dadurch können die Eigentümer ohne wirtschaftlichen Nachteil einen Beitrag zum Erhalt der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung leisten.

2 Umstellungsbedingungen

Da § 18 b Abs. 2 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) nur einen Bezug des/ins und Tilgungssatzes auf den ursprünglichen Darlehensbetrag vorsieht, wird die Wohnungsbauförderungsanstalt -WFA— den Eigentümern von mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen (Darlehensnehmern) den einvernehmlichen Abschluß eines Darlehensänderungsvertrages unter folgenden Voraussetzungen und Bedingungen anbieten: .

2.1 Das Wohnungsbaudarlehen aus öffentlichen Mitteln ist ' ' ' ' •

- verzinslich und , .

- seit Bewilligung oder letztmaliger Darlehensänderung um mindestens 20% getilgt worden.

2.2 Die Annuität der Darlehen wird wie folgt neu berechnet: .''--.

2.2.1 Als Tilgungssatz ist bei allen Vertragsänderungen 1% der Restvaluta anzusetzen. Tilgungserhöhungen nach § 44 Abs. 4 Satz 2 und 3 II. WoBauG werden ausgeschlossen. Der Verwaltungskostenbeitrag ist in der vereinbarten Höhe weiter zu entrichten..

2.2.2 Der Zinssatz wird wie bisher auf die Restvaluta bezogen, jedoch mit folgenden Maßgaben:

- a) Der in den Darlehensverträgen vereinbarte Zinssatz wird durch die Zweite Zinsverordnung vom 22. September 1982 begrenzt
- b) Soweit nach dem Darlehensvertrag der Zinssatz für die öffentlichen Mittel nach Tilgung anderer Finanzierungsmittel erhöht werden kann, ist diese Erhöhung bei der Berechnung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

Die Erhöhung des Zinssatzes nach Tilgung anderer Finanzierungsmittel ist bei den bis zum 31. Dezember 1959 bewilligten Darlehen auf höchstens 6%, bei den bis zum 31. Dezember 1969 bewilligten Darlehen und mit Wirkung vom 1. Juli 1991 an bei den bis zum 31. Dezember 1979 bewilligten Darlehen auf höchstens 4% zu begrenzen, bei den übrigen Darlehen auf den nach dem Darlehensvertrag zulässigen Höchstsatz.

- c) Die für den Fall einer Vertragsverletzung oder des Verzuges vereinbarten Zinssätze bleiben bei der Zinsberechnung für die Vertragsumstellung außer Betracht.

2.2.3 Die durch die fortschreitende Darlehenstilgung ersparten Zinsen sind zur erhöhten Tilgung zu verwenden. . .

2.2.4 Stichtag für den Valutastand ist der der Angebotsannahme nachfolgende Fälligkeitstermin für Leistungen des Darlehensnehmers.

2.3

Das Darlehen ist für den Darlehensnehmer bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach der Umstellung unkündbar.

Erhöht der Darlehensgeber aus anderen Gründen als wegen der Tilgung anderer Finanzierungsmittel den Zinssatz, kann der Darlehensnehmer das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zur Rückzahlung kündigen. Das gilt nicht für Zinsforderungen wegen Vertragsverletzung oder Verzug.

*) MBl. NW. 1989 S. 808, geändert durch RdErl. v: 26. 6. 1991 (MBl. NW: 1991 S. 1106), 11.8. 1992 (MBl. NW. 1992 S. 1356).

251. Ergänzung - SMBl. NRW. - (Stand 31. 12. 2000 = MBl. NRW. Nr. 79 einschl.) 2. 6. 89 <2) ,

X4 Von der Umstellung sind vermietete Wohnungen in fi/|*| ; Familienheimen und vermietete Eigentumswohnungen ausgeschlossen.

3

U Die Zinserhöhung für das öffentliche Baudarlehen nach Tilgung anderer Finanzierungsmittel führt nicht zu einer Änderung in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen (§ 23 Abs. 3 II. BV). Die Darlehensumstellung auf Restvaluta ändert nicht den Zins- und Tilgungssatz (§ 23 Abs. 1 H. BV), anstelle der öffentlichen Mittel werden weder andere Mittel ausgewiesen noch ist ein Aufschlag gewährt worden (§ 23 Abs. 5 II. BV), so daß deshalb auch eine Senkung der Kostenmiete gemäß § 5 NMV entfällt

Einer Änderung des abstrakten Zahlungsverprechens und der Grundbucheintragung bedarf es nicht

&2

.4

41 Das Angebot zur Darlehensumstellung durch Neu?

\ berechnung der Tilgung von Darlehen aus öffentli-

T. \ eben Mitteln steht zunächst nur bis zum 31. Dezem-

\ ber 1994 zur Annahme offen. Eine Verlängerung des

Angebots über diesen Zeitpunkt hinaus bleibt vor-

behalten.

44 Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat jeweils zum 1. April und zum 1. Oktober zu berichten, wieviele Darlehensnehmer das Umstellungsangebot angenommen haben, wieviele Wohneinheiten davon betroffen waren und um wieviel sich das Aufkommen an Tilgungsrückflüssen dadurch verringert hat.

Im Einvernehmen mit dem Finanzminister.

') MBl. NRW. 1998 S. 134 cändert durch RdErl. v. 30. 9.1999 ([MBl. NRW. 1999 S. 1255](#)), 25. 9. 2000 ([MBl. NRW. 2000 S. 1532](#)).