



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 09.07.1984

Begrenzung des Mietanstiegs durch Streckung von Aufwendungssubventionen Beseitigung des einkommensbedingten Abbaues der Aufwendungssubventionen bei Erhebung der Fehlbelegerabgabe RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 9. 7.1984 -IV A I-2020-893/84 ¹⁾

9.7.84(1)

178.Ergänzung-SMBI.NW.-(Stand 15.3.1987 = MBI.NW.Nr.ISeinschl.)

Begrenzung des Mietanstiegs durch Streckung von Aufwendungssubventionen

Beseitigung des einkommensbedingten Abbaues der

Aufwendungssubventionen bei Erhebung der

Fehlbelegerabgabe

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung

v. 9. 7.1984 -IV A I-2020-893/84 ¹⁾

I Zielsetzungen

1.1 Miet- und Genossenschaftswohnungen wurden in den Jahren bis einschließlich 1978 u. a. mit relativ, hohen Aufwendungssubventionen (Aufwendungsbeihilfen, -Zuschüssen oder ^darlehen) aus öffentlichen Mitteln gefördert Der Abbau dieser Subventionen führt zu erheblichen Miet-

preissteigerungen. Durch die nachträgliche Gewährung von Aufwendungszuschüssen nach den folgenden Bestimmungen sollen der Abbau der Subventionen zeitlich gestreckt und die Mietpreissteigerungen begrenzt werden.

12 Zur Vermeidung von Fehlsubventionen wurden seit dem Förderungsjahr 1971 Aufwendungssubventionen mit der Maßgabe bewilligt, daß jeweils nach vier Jahren Einkommensüberprüfungen vorgenommen werden und sich für den Fall der Überschreitung festgesetzter Einkommensgrenzen die bewilligten Subventionen stärker .als planmäßig abbauen. Bei den so geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen wird nunmehr der einkommensbeding-. te zusätzliche Abbau von Subventionen durch die Fehlbeiegerabgabe in deren Erhebungsgebieten und für deren Laufzeit ersetzt.

2 Förderungsmaßnahmen nach Nr. 1.1

2.1 Gegenstand der Förderung

. • Aufwendungszuschüsse dürfen gewährt werden für öffentlich geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen, zu deren Bau aus Landesmitteln Aufwendungssubventionen mit einem höheren Anfangsbetrag als 2,10 DM je qm Wohnfläche monatlich - ohne Berücksichtigung von Aufrundungsbe-trägeri - bewilligt worden sind. Sofern für den Bau einer-Wohnung mehrfach Aufwendungssubventionen bewilligt wurden, ist für die Ermittlung nach Satz 'I die Summe der bewilligten Anfangsbeträge maßgebend. Auch bei nachträglicher Bildung einer Wirtschaftseinheit nach § 8b Abs. 2 WoBindG geltender Fassung kommt es allein auf die für einzelne Wohnung ursprünglich bewilligte Höhe der Aufwendungssubventionen an.

2.2 Höhe der Aufwendungszuschüsse •

221 Die Aufwendungszuschüsse dürfen zusätzlich zu den laufenden Aufwendungssubventionen in der Höhe gewährt werden, die notwendig ist, um den künftigen Abbau der Aufwendungssubventionen und damit den subventionsbedingten Mietpreisanstieg auf höchstens 0,30 DM je qm Wohnfläche monatlich alle 2 Jahre zu begrenzen. Wenn und solange das Einkommen des Wohnungsnutzers die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze um mehr als 20 v. H. überschreitet, werden die auf seine Wohnung anteilig entfallenden Aufwendungszuschüsse nur nach Maßgabe der Nrn. 2.22 und 2.23 ausgezahlt.

222 Überschreitet das Einkommen des Wohnungsnutzers die Grenze nach § 25 II. WoBauG um mehr als 20 v. H., jedoch um nicht mehr als 40 v. H., gilt folgendes:

2.221 Förderungsjahrgänge bis 1975:

a) Hat der dritte. Vierjahreszeitraum der Subver-tionsgewährung vor dem 1. 1. 1984 begonnen, werden keine zusätzlichen Aufwendungszuschüsse nach diesen Bestimmungen gewährt.

b) Hat der dritte Vier Jahreszeitraum der Subventionsgewährung zum 1.1.1984 begonnen oder beginnt er später, kann die laufende Aufwendungssubvention - abweichend von den bisher geltenden Regelungen -'für die restlichen 4 Jahre in derselben Höhe weitergezahlt werden, die nach den ursprünglichen Vereinbarungen für Wohnungsnutzer mit einem Einkommen innerhalb der Grenze des § 25 II. WoBauG maßgeblich ist Die Weiterzahlung erfolgt als Aufwendungsbei-

hilfe, -Zuschuß oder -darlehen in der Art, in der die Mittel ursprünglich für die Wohnung bewilligt worden sind.

Für die Zeit nach planmäßigem Auslaufen der 12jährigen Aufwendungssubventionen kann ein zusätzlicher Aufwendungszuschuß in einer Höhe gewährt werden, die um 0,60 DM je qm Wohnfläche und Monat geringer ist als in Nummer 221 bestimmt

2.222 Förderungsjahrgänge 1976 bis 1978:

Für Wohnungen der Förderungsjahrgänge 1976 bis 1978 dürfen Aufwendungszuschüsse bis zu einer Höhe gewährt werden, die die in Nummer 221 vorgesehenen Aufwendungssubventionen um 0,60 DM je qm Wohnfläche und Monat unterschreitet Soweit hierfür der Bewilligungsrahmen der ursprünglich bewilligten und noch laufenden Aufwendungssubventionen ausreichend ist, erfolgt die Gewährung insoweit abweichend von den über einen zusätzlichen einkommensbedingten Abbau getroffenen vertraglichen Vereinbarungen. Soweit hierfür der ursprüngliche Bewilligungsrahmen nicht ausreicht, werden zusätzliche Aufwendungszuschüsse nach diesen Bestimmungen gewährt.

2.23 Überschreitet das Einkommen des Wohnungsnutzers die Grenze nach § 25 II. WoBauG um mehr als 40 v. H., werden keine Aufwendungszuschüsse nach diesen Bestimmungen gewährt. Es bleibt in solchen Fällen bei den für die laufenden Aufwendungssubventionen getroffenen vertraglichen Abmachungen.

2.24 Soweit trotz unveränderter Einkommensgruppen die nach der Nr. 2.21 Satz 2 i. V. mit Nr. 222 ermittelten Beträge die Aufwendungssubventionen des Vorjahres überschreiten würden, bleiben die Mehrbeträge unberücksichtigt Aufwendungszuschüsse mit geringeren Beträgen als 0,10 DM je qm Wohnfläche monatlich werden nicht gewährt.

2.3 Beginn und Dauer der Vergünstigungen nach diesen Bestimmungen

2.31 Diese Bestimmungen finden Anwendung für einen Zeitraum, der mit dem ersten nach dem 31.12. 1983 planmäßig vorgesehenen Abbauzeitpunkt für laufende Aufwendungssubventionen beginnt Bei unterschiedlichen Abbauzeitpunkten für Wohnungen eines Gebäudes gilt Satz I nur für die Wohnungen mit planmäßigem Subventionsabbau nach dem 31. 12. 1983; entsprechendes gilt für Wirtschaftseinheiten. Für den Zeitraum bis zum 30. 9.1984 werden jedoch keine zusätzlichen Beträge nach diesen Bestimmungen ausgezahlt.

2.32 Sofern zu dem nach Nr. 2.31 Sätze I und 2 maßgeblichen Abbauzeitpunkt kein Nachweis über die Einhaltung der Einkommensgrenze zu führen ist (in Betracht kommen die Förderungsjahrgänge 1976 bis 1978), wird für die Höhe der zu gewährenden Aufwendungszuschüsse bis zum nächsten Einkommensprüfungszeitpunkt das Prüfungsergebnis zugrunde gelegt das der Wohnungsbauförderungsanstalt seit dem letzten Einkommensprüfungszeitpunkt vorliegt

2.33 Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmungen ist daß über die bisher getroffenen Vereinbarungen hinaus für den planmäßigen Zeitpunkt des Auslaufens der laufenden 12jährigen Aufwendungssubventionen und jeweils nach weiteren 4

*) MBL NW. 1984 S. 915, geändert durch RdErl. v. 29. 1. 1987 (MB1. NW. 1987 S.!

9. 7. 84 (2)

Jahren ein Einkommensnachweis geführt wird. Für das Verfahren ist der RdErl. v. 23. 3.1984 - MBI. NW. S. 629/SMBI. NW. 2370 - zugrunde zu legen.

2.4 Art der Mittel, kein Rechtsanspruch

Soweit für die Streckung des Abbaues zusätzliche Aufwendungszuschüsse gewährt werden, werden diese Mittel als öffentliche Mittel im Sinne von § 6 Abs. I II. WoBauG gewährt. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung besteht nicht.

2.5 Zusätzliche Hilfen durch den Vermieter der Wohnungen und die Gemeinde

Sofern die preisrechtlich zulässige Miete eine Höhe erreicht hat, die die Vermietung der Wohnung an wohnberechtigte Wohnungsuchende erschwert, soll sich der Vermieter zu einer eigenen Hilfe durch Verzicht auf den Ansatz laufender Aufwendungen bereithalten, damit im Zusammenwirken mit der Streckungsförderung eine tragbare Miete sichergestellt werden kann.

Sofern innerhalb der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse aus Landesmitteln ein Abbau kommunaler Subventionen planmäßig vorgesehen ist, soll sich die Gemeinde bereit erklären, ihre eigenen Subventionen zur Erzielung tragbarer Mieten zu strecken.

2.6 Verhältnis zum Härteausgleich

Die Regelungen über den Härteausgleich 1983/85 (RdErl. v. 23. 2. 1983 - MBI. NW. S. 318) und über den Härteausgleich 1983/87 (RdErl. v. 26. 3. 1984 - SMBI. NW. S. 632) bleiben unberührt. Soweit die nach den Nrn. 22 bis 2.3 gewährten Subventionen zu Mietpreisverminderungen führen, sind im Rahmen der Nrn. 4.8 Buchst. c) des Härteausgleichs 1983/85, und 3.9 Buchst. c) des Härteausgleichs 1983/87 Neuberechnungen erforderlich und müssen die Mietpreisverminderungen bei künftigen Bewilligungen beachtet werden.

2.7 Verfahren

2.71 Die Wohnungsbauförderungsanstalt wird die Vermieter, mit denen vertragliche Abmachungen über die Gewährung von Aufwendungssubventionen getroffen wurden, über die Regelungen dieses Runderrlasses unterrichten und ihnen das Angebot zum Abschluß eines Zusatzvertrages nach Maßgabe dieser Bestimmungen übersenden. Die Übersendung wird baldmöglichst für alle in Betracht kommenden Wohnungen vorgenommen werden. Dies gilt auch dann, wenn der nächste Abbaupunkt der laufenden Aufwendungssubventionen nicht im Jahre 1984 bevorsteht

P 2.72 Aus haushaltsrechtlichen und verfahrenstechnischen Gründen sind für die Annahme des Angebotes folgende Fristen zu beachten: a) Soweit für laufende Aufwendungssubventionen der nächste Abbaupunkt in die Zeit vom 1. 1. T. bis 31. 12. 1984 fällt - Annahmefrist bis 15. 10.

1984,

T. b) in allen anderen Fällen - Annahmefrist bis 15. 11. 1984.

2.73 Die Vermieter haben sich in dem Zusatzvertrag zu verpflichten, die Miete um die für eine Wohnung insgesamt gewährten Aufwendungssubventionen zu senken.

2.74, Die vorbereitenden Arbeiten der Wohnungsbauförderungsanstalt lassen sich z. T. für die Abbaetermine nicht so rechtzeitig abschließen, daß noch vor den Abbaetermine die Zusatzverträge abgeschlossen und Zahlungen geleistet werden können. In diesen Fällen wird die Wohnungsbauförderungsanstalt baldmöglichst rückwirkend auszahlen. Nachgezahlte Beträge sind den Mietern zu erstatten.

2.8 Mietpreissenkung bei Ablehnung der Förderung durch den Vermieter

Liegen die Voraussetzungen für die Gewährung von Subventionen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3 vor und wird

das Angebot zum Abschluß eines Zusatzvertrages 00"7fl gleichwohl vom Vermieter nicht angenommen, ist ^v / U davon auszugehen, daß der Vermieter dennoch zur Minderung der vereinbarten Miete verpflichtet ist Die im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaues zur Erzielung einer tragbaren Miete getroffenen vertraglichen Vereinbarungen lösen die Mitwirkungspflicht des Vermieters aus, auch weitere Subventionen anzunehmen, wenn sich dies zu einem späteren Zeitpunkt zur Sicherstellung einer tragbaren Miete als notwendig erweist Dies muß insbesondere dann gelten, wenn wie hier der Verwaltungsaufwand zur Erlangung der Subventionen relativ gering ist und weitere wirtschaftliche Verpflichtungen als Gegenleistung des Vermieters nicht zu erbringen sind. Eine Ausnahme ist dann anzunehmen, wenn die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel für alle Wohnungen des Gebäudes ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt worden sind.

3 Beseitigung des einkommensbedingten Abbaues von Subventionen bei Erhebung der Fehlbeiegerabgabe

3.1 Verzicht auf Einkommensprüfungen und zusätzlichen Subventionsabbau

In den Erhebungsgebieten der Fehlbeiegerabgabe nach § I der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (DVO - AFWoG) wird für öffentlich geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen künftig auf die vertraglich vorgesehenen Einkommensprüfungen verzichtet; Aufwendungssubventionen werden vom 1.1.1985 - sofern im Rahmen der Nr. 2 Zahlungen geleistet werden vom 1.10.1984 - ab in der Höhe ausgezahlt, die planmäßig für Wohnungsnutzer mit einem Einkommen nach § 25 II. WoBauG vorgesehen ist. Diese Regelung gilt sowohl für alle noch laufenden als auch für künftig zu gewährende Aufwendungssubventionen für Miet-und Genossenschaftswohnungen, für die ein einkommensbedingter Abbau vorgesehen ist und zwar einschließlich der Förderungsmaßnahme nach Nr. 2.

3.2 Ausnahmen und Vorbehalte

Abweichend von 3.1 finden Überprüfungen des Einkommens und der davon abhängige zusätzliche Abbau von Aufwendungssubventionen für die Miet-und Genossenschaftswohnungen statt,

a) die außerhalb des Erhebungsgebiets der Fehlbe-legerabgabe gemäß § I DVO-AFWoG vom 22. 9. 1982 (SGV. NW. 237) liegen;

b) die innerhalb des Erhebungsgebiets der Fehlbe-legerabgabe liegen, für die jedoch von der Erhebung der Ausgleichszahlung wegen gefährdeter Vermietbarkeit gemäß § 2 Abs. 2 AFWoG abgesehen wird;

c) bei denen Ausgleichszahlungen allgemein nicht mehr erhoben werden, insbesondere wegen Außerkrafttreten des AFWoG,

In den Fällen b) und c) findet der zusätzliche Subventionsabbau von dem Zeitpunkt an statt, von dem an Ausgleichszahlungen aufgrund der Entscheidung der zuständigen Stelle nach § 2 Abs. 2 AFWoG oder allgemein nicht oder nicht mehr erhoben werden.

Für diesen Zeitpunkt sind entsprechende Einkommensnachweise erforderlich.

Die zuständige Stelle hat der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich diejenigen Wohnungen mit Anschrift, Lage im Gebäude, Namen des Eigentümers und Datum sowie Nummer des Bewilligungsbescheides zu bezeichnen, für die von der Erhebung der Ausgleichszahlung nach § 2 Abs. 2 AFWoG abgesehen wird.

3.3 Änderung der Einkommensgrenze für den zusätzlichen Subventionsabbau

3.31 Für Miet- und Genossenschaftswohnungen, die der Erhebung der Fehlbelegerabgabe gemäß Nummer 32 Buchstaben a) oder b) nicht unterliegen, werden die

2370

9. 7. 84 (2) 178.Ergänzung-SMBI.NW.-(Stand 15.3.1987 = MBI.NW.Nr.ISeinschl.)

bewilligten Aufwendungssubventionen in der planmäßigen Höhe ohne einkommensbedingten zusätzlichen Abbau ausgezahlt,

a) wenn das Einkommen des Wohnungsinhabers die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. I Sätze I bis 5 II. WoBauG um mehr als 5 v. H., jedoch nicht um mehr als 20 v. H. überschreitet oder '

b) wenn das Einkommen des Wohnungsinhabers die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. I Sätze I bis 5 II. WoBauG um mehr als 20 v. H. überschreitet und der Wohnungsinhaber aufgrund einer Freistellung nach § 7 WoBindG laufende Ausgleichszahlungen entrichtet

3.32 Unter den Voraussetzungen der Nummer 3.31 Buchstabe a) oder b) wird eine Bescheinigung A nach dem Vordruck der Anlage zum RdErl. v. 23. 3. 1984 (SMBI. NW. 2370) - insoweit abweichend von dessen Nummer 2.1 - erteilt, und zwar mit dem Zusatz „Nur gültig für die Weitergewährung von Aufwendungssubventionen“. Außerdem werden in der Bescheinigung die Worte „in Verbindung mit Nr. 1.1 Satz 3 WFB 1984 nicht“ durch folgende Worte ersetzt:

a) im Falle des Buchstaben a): „nicht um mehr als 20 v. H.“;

b) im Fall des Buchstaben b): „um mehr als 20 v. H., jedoch wird eine laufende Ausgleichszahlung entrichtet“.

3.33 Die Regelung der Nummer 3.31 gilt

a) im Falle des Buchstaben a) mit Wirkung vom

1. Januar 1985, jedoch bereits mit Wirkung vom 1. Oktober 1984, wenn im Rahmen der Nummer 2 von diesem Zeitpunkt an zusätzliche Aufwendungszuschüsse geleistet werden,

b) im Falle des Buchstaben b) mit Wirkung vom 1. Januar 1987.

3.34 Eine Änderung der Nummern 3.31 bis 3.33 bleibt ausdrücklich vorbehalten, insbesondere für den Fall der Änderung oder des Außerkrafttretens des AFWoG oder der gesetzlichen Änderung der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG.

3.4 Verfahren

3.41 Soweit nach Nr. 3.1 auf Einkommensprüfungen verzichtet wird, ist rechtzeitig zu den vertraglich vereinbarten Vorlagezeitpunkten bei der Wohnungsbauförderungsanstalt für jedes Gebäude nach dem Muster der Anlage 2 zum RdErl. v. 23. 3.1984 (SMB1. NW. 2370) eine Aufstellung der mit Aufwendungssubventionen geförderten Wohnungen vorzulegen. Für leerstehende Wohnungen wird auch künftig keine Auszahlung geleistet. In der Aufstellung kann auf Angaben zu den Spalten 5 a, 5 b und 6 verzichtet werden. Statt dessen ist die Aufstellung mit einem Vermerk der nach § 11 Satz I AFWoG zuständigen Stelle zu versehen, daß die aufgeführten Wohnungen der Fehlbeiegeberabgabe unterliegen.

3.42 Soweit laufende Aufwendungssubventionen seit einem zurückliegenden Abbauzeitpunkt nicht in der vollen planmäßigen Höhe ausgezahlt werden, können die Auszahlungen auf Antrag des Vermieters in den Fällen, in denen nach Nr. 3.1 auf Einkommensprüfungen verzichtet wird, auch für die Zeit bis zum planmäßigen nächsten Abbauzeitpunkt in voller Höhe erfolgen. Die Anhebung auf die planmäßige volle Höhe ist mit Wirkung vom 1. des übernächsten Monats anzulässig, der auf die Vorlage des Antrags bei der Wohnungsbauförderungsanstalt folgt jedoch T. frühestens zum 1.1.1985. Dem formlos zu stellenden Antrag des Vermieters ist die Aufstellung nach Nr. 3.41 nebst Bestätigung der nach § 11 Satz I AFWoG zuständigen Stelle beizufügen. Leerstehende Wohnungen werden nicht berücksichtigt.