

2370

Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen (BEB)

Runderlass
des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
- 402- 6147-132/21-

Vom 24. Februar 2021

1

Förderziel, Rechtsgrundlagen

Die öffentliche Wohnraumförderung dient Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Als Ergänzung zu den bestehenden Förderrichtlinien des Wohnraumförderungsprogramms des Landes soll zur Erweiterung des preis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes in einem Modellversuch mit den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster als Bedarfsschwerpunkte die Möglichkeit eröffnet werden, Mietpreis- und Belegungsbindungen an bestehenden Wohnungen zu erwerben.

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung, im Folgenden „WFNG NRW“ genannt, und dieser Bestimmungen bewilligt. Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

2

Fördergegenstand

Die Verfügungsberechtigten der Wohnung verpflichten sich wahlweise für die Dauer von fünf oder zehn Jahren, das unter Nummer 2.1 genannte Benennungsrecht einzuräumen und die unter Nummer 2.2 genannte Mietpreisbindung einzuhalten. Die Bindungen können nicht vorzeitig aufgelöst werden.

2.1

Benennungsrecht

Die Verfügungsberechtigten räumen der zuständigen Stelle gemäß § 3 Absatz 2 WFNG NRW ein Benennungsrecht nach § 29 Nummer 6 WFNG NRW für die geförderte Wohnung zugunsten einer nach § 18 WFNG NRW berechtigten wohnungssuchenden Person ein. Die Verfügungsberechtigten sind verpflichtet, mit einem der benannten Personen einen Mietvertrag abzuschließen und ihr die Wohnung zu überlassen. Die Dauer des Benennungsrechtes beginnt mit erstmaligem Mietvertragsbeginn.

2.2

Mietpreisbindung

Die Verfügungsberechtigten verpflichten sich, mit erstmaligem Mietvertragsbeginn gemäß Nummer 2.1 Satz 3 für die Wohnung höchstens die in der Förderzusage festgesetzte Bewilligungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)“ vom 2. Februar 2021 (MBL. NRW. S. 109) in der jeweils geltenden Fassung zuzüglich einer

jährlichen Erhöhung von 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete zu vereinbaren. Eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen ist ausgeschlossen.

Neben der Bewilligungsmiete darf die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB in der jeweils geltenden Fassung sowie eine Sicherheitsleistung (Kautions) gemäß § 551 BGB erhoben werden.

3

Förderempfänger

Die Förderung wird natürlichen und juristischen Personen sowie Personenvereinigungen als Eigentümerinnen oder Eigentümern von Wohnraum oder sonstigen zur Einräumung von Belegungsrechten an Wohnraum Berechtigten auf Antrag gewährt.

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen, deren Überprüfung von den Bewilligungsbehörden bei der NRW.BANK gemäß § 10 Absatz 4 WFNG NRW anzufordern ist.

Im Falle der späteren Veräußerung der Wohnung im Bindungszeitraum gehen die Pflichten aus der Förderzusage auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren.

4

Fördervoraussetzungen

Förderfähig sind Wohnungen,

a) die im Stadtgebiet der Bewilligungsbehörde liegen und für die die Bewilligungsbehörde einen Bedarf hinsichtlich Zielgruppe, Wohnungsgröße und Zimmerzahl unter Vermeidung von einseitigen Bewohnerstrukturen festgestellt hat,

b) die zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage frei sind oder innerhalb von 6 Monaten danach frei gezogen werden,

c) die mit Inkrafttreten dieser Bestimmungen keinen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen und

d) deren Lage, Größe, Ausstattung und Instandhaltungszustand zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet sind. Insbesondere sollen die Wohnungen über eine Gasetagen- oder Zentralheizung, über Isolierverglasung sowie über einen Freisitz verfügen.

5

Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss. Dieser berechnet sich aus der Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Bewilligungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 Wohnraumförderungsbestimmungen (Einkommensgruppe A) in der jeweils geltenden Fassung je Quadratmeter Wohnfläche, multipliziert mit der Monatszahl des gewährten Bindungszeitraumes. Bei der Zuschussberechnung ist von einer maximalen ortsüblichen Vergleichsmiete von 10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche auszugehen.

6

Antrags- und Bewilligungsverfahren

Der Förderantrag ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters und Beifügung der darin genannten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde einzureichen. Nach Antragstellung hat die Bewilligungsbehörde sich vom Zustand der Wohnung vor Ort zu vergewissern. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster. Ihr steht dabei ein Förderkontingent zur Verfügung, das durch gesonderten Erlass des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums jährlich festgelegt wird.

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, die unter Nummer 2.1 und 2.2 benannten Rechte einzuräumen, die Mietpreisbindung in den abzuschließenden Mietvertrag aufzunehmen, die Verpflichtungen aus der Förderzusage im Falle der Veräußerung auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger zu übertragen und Nachweise über die Einhaltung der vorgenannten Verpflichtungen auf Verlangen der zuständigen Stelle vorzulegen.

7

Dingliche Sicherung, Auszahlung

Das Benennungsrecht nach Nummer 2.1 wird durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle der betreffenden Stadt gesichert, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 5 für wenigstens eine Wohnung 25 000 Euro oder in Summe 100 000 Euro übersteigt.

Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt wohnungsbezogen für den gesamten Bindungszeitraum, sobald der zuständigen Stelle für die betreffende Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt und die Wohnung überlassen worden ist sowie die zuständige Stelle dies und die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch im Fall von Satz 1 der NRW.BANK bestätigt hat.

8

Sicherung der Zweckbindung

Die Teile 3 bis 6 WFNG NRW sind entsprechend anwendbar. Abweichend davon sind Freistellungen gemäß § 19 WFNG NRW nur hinsichtlich der Angemessenheit der Wohnungsgröße zulässig.

9

Inkrafttreten

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 15. März 2021 in Kraft und am 31. Dezember 2022 außer Kraft.