

Belegungsvereinbarung für Ersatzwohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung

Bewilligungsbehörde

Antragstellende Personen/antragstellendes Unternehmen

Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse

Bevollmächtigte Person/Firma

Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse

Förderobjekt

(Projektbezeichnung und Adresse)

Datum Förderantrag

Eingangsstempel Bewilligungsbehörde

Aktenzeichen Bewilligungsbehörde

Belegungsvereinbarung zur Begründung von Miet- und Belegungs- bindungen an Ersatzwohnungen (konkrete Ersatzwohnungen oder Pool von Wohnungen)

Mit dem oben aufgeführten Förderantrag habe(n) ich/wir für die
Neuschaffung von Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt _____ m²
im Rahmen der mittelbaren Belegung ein Förderdarlehen beantragt.

Die erforderlichen Ersatzwohnungen werden hiermit benannt.

Nachfolgend biete(n) ich/wir der zuständigen Stelle die Einräumung einer Miet- und Belegungsbindung an den auf Seite 2 ff. aufgeführten Ersatzwohnungen für die Dauer von

25 Jahren 30 Jahren.

Das Angebot bedarf der Annahme durch die zuständige Stelle.

Belegungsvereinbarung für Ersatzwohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung

 Straße Hausnummer

 PLZ Ort

Ersatzwohnungen:

Laufende Nummer pro Gebäude	Wohnungsnummer Vermieterin/Vermieter	Lage im Gebäude	Lage im Geschoss	Fläche in m ²	Größe in m ² (mietwirksame und WBS-relevante Wohnfläche)	Wohnung			Anzahl			Miet- und Belegungsbedingungen		Einkommensgruppe
						ist barrierefrei	ist rollstuhlgerecht	ist durch Aufzug erschlossen	Zimmer	Gäste-WC	Bad/Dusche	Wohnung ist frei ab	Bewilligungsmiete pro m ²	
1	_____	_____	_____	_____	_____									A
2	_____	_____	_____	_____	_____									A
3	_____	_____	_____	_____	_____									A
4	_____	_____	_____	_____	_____									A
5	_____	_____	_____	_____	_____									A
6	_____	_____	_____	_____	_____									A
7	_____	_____	_____	_____	_____									A
8	_____	_____	_____	_____	_____									A
9	_____	_____	_____	_____	_____									A
10	_____	_____	_____	_____	_____									A
11	_____	_____	_____	_____	_____									A
12	_____	_____	_____	_____	_____									A
13	_____	_____	_____	_____	_____									A
14	_____	_____	_____	_____	_____									A
15	_____	_____	_____	_____	_____									A

Belegungsvereinbarung für Ersatzwohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung

1. Verpflichtungen und Erklärungen

Für die auf Seite 2 und ggf. weiteren Seiten benannten Ersatzwohnungen gelten die Verpflichtungen und Erklärungen des Förderantrags, der Förderzusage und des Darlehensvertrags.

2. Dauer der Zweckbindung

Für die Ersatzwohnungen wird eine Miet- und Belegungsbindung (Zweckbindung) für einen Zeitraum von 25 oder 30 Jahren begründet. Die Dauer des Bindungszeitraums ergibt sich aus dem Förderantrag und der Förderzusage. Der Zeitraum der Bindungen beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erstmalige Einräumung des Benennungsrechts an der Ersatzwohnung folgt. Das Benennungsrecht besteht unabhängig von der Laufzeit des Förderdarlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.

3. Belegungsbindung für Ersatzwohnungen

Durch die Förderzusage werden für die Dauer der Zweckbindung Belegungsbindungen an den Ersatzwohnungen für Haushalte begründet, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt.

Die Belegungsrechte werden zugunsten der für die Belegung der Wohnungen zuständigen Stelle begründet und zwar als Benennungsrecht. Ein Benennungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 2 WFNG NRW ist das Recht der zuständigen Stelle, der Verfügungsberechtigten/dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Für den Fall der Ausübung des Benennungsrechts ist die antragstellende Person verpflichtet, die Wohnung einer von der zuständigen Stelle benannten wohnungssuchenden Person zu überlassen.

Die antragstellende Person hat der zuständigen Stelle binnen zwei Wochen, nachdem sie die Wohnung einem wohnungssuchenden Haushalt überlassen hat, den Wohnberechtigungsschein mit einer Erklärung über die vereinbarte Miethöhe zu übersenden.

4. Mietbindung und Mietentwicklung

Entsprechend § 16 WFNG NRW gilt hinsichtlich der Mietbindung und Mietentwicklung folgendes: Die antragstellende Person ist verpflichtet, für die Dauer der Zweckbindung

- a) die Ersatzwohnungen nicht gegen eine höhere als die gemäß dieser Belegungsvereinbarung höchstzulässige Miethöhe zum Gebrauch zu überlassen und
- b) in den Mietvertrag einen Hinweis auf die §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.

Die höchstzulässige Miethöhe setzt sich aus der Bewilligungsmiete (definiert in den Gebäude-Wohnungslisten) sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen zusammen.

Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 2 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist jeweils auf zwei Nachkommastellen zu runden.

Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete entsprechend dieser Belegungsvereinbarung. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete gemäß § 557a BGB sind mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB unzulässig.

Neben der Bewilligungsmiete und gegebenenfalls zugelassenen mietvertraglichen Nebenleistungen darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kautions) gemäß § 551 BGB erhoben werden.

Bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ist eine Vereinbarung zulässig, wonach sich die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

Garagen oder überdachte PKW-Stellplätze für Mieteinfamilienhäuser können zusammen mit dem Wohnraum in einem Mietvertrag vermietet werden, wobei die Miete für eine Garage 50 € und für einen überdachten Stellplatz 30 € nicht übersteigen darf. Im Übrigen dürfen PKW-Stellplätze nur über einen separaten Mietvertrag vermietet werden, der von den Mieterinnen und Mietern freiwillig abgeschlossen werden kann.

Eine Pauschale für allgemeine Unterstützungsleistungen (Nr. 2.3.2.2.2 FRL öff Wohnen NRW 2026) im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes, die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, darf den Betrag von 60 € pro Haushalt monatlich nicht überschreiten.

Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung (mittelbare Belegung) kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle eine für die Mieterinnen und Mieter tragbare Erhöhung der Bewilligungsmiete zulassen.

Gemäß Nr. 2.3.2.2.4 FRL öff Wohnen NRW 2026 werden folgende weitere mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen:

Az.: _____ Datum: _____

Betrag: _____

5. Eigenschaften der Ersatzwohnungen

Geeignete Ersatzwohnungen müssen den Anforderungen der Nr. 2.4.8 FRL öff Wohnen NRW 2026 entsprechen. Das heißt, Ersatzwohnungen können insbesondere nur Wohnungen sein,

- a) die im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen,
- b) die die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (GV. NRW. S. 765) vom 23. Juni 2021 in der jeweils geltenden Fassung erfüllen,
- c) die insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche wie die öffentlich-geförderte Wohnfläche aufweisen,
- d) die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind,
- e) die in einem Zeitraum bis zu 48 Monaten nach Erteilung der Förderzusage zur Einräumung eines Benennungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebotes zum Bezug durch Wohnungssuchende frei sind. Eine Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig;
- f) die bei Ausübung des Benennungsrechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW unterliegen.

6. Rechtsnachfolge

Ich/Wir verpflichte(n) mich/uns, im Falle des Eigentumswechsels der Ersatzwohnungen, die Verpflichtungen aus dieser Belegungsvereinbarung auf eine rechtnachfolgende Person zu übertragen.

Mir/Uns ist bekannt, dass

- die Förderzusage widerrufen beziehungsweise der Darlehensvertrag gekündigt werden können, sofern die Ersatzwohnungen nicht innerhalb des unter obiger Ziffer 5 Buchstabe e) bezeichneten Zeitraums benannt werden. Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt;
- das Benennungsrecht unabhängig von der Laufzeit des Förderdarlehens besteht.

Unterschriften

Die Belegungsvereinbarung muss von sämtlichen antragstellenden Personen bzw. sonstigen Verfügungsberechtigten unterschrieben werden. Mit der Unterschrift wird die Richtigkeit aller Angaben /Erklärungen bestätigt.

Antragstellende Person/sonstige Verfügungsberechtigte 1

Name, Vorname

Staatsangehörigkeit

Geburtsdatum

Beruf

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

Unterschrift

Antragstellende Person/sonstige Verfügungsberechtigte 2

Name, Vorname

Staatsangehörigkeit

Geburtsdatum

Beruf

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

Unterschrift

Erklärung der zuständigen Stelle

Die Ersatzwohnungen unterliegen bei Ausübung des Benennungsrechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW.

ja

nein

Das vorstehende Angebot zur Einräumung von Miet- und Belegungsbindungen (Zweckbindung) an den auf Seite 2 ff. bezeichneten Ersatzwohnungen wird

angenommen.

nicht angenommen.

Ort, Datum

Unterschrift zuständige Stelle

Verteiler

Antragstellende Personen

NRW.BANK

Bevollmächtigte

Bewilligungsbehörde – Stadt-/Kreisverwaltung in _____

zuständige Stelle – Gemeinde-/Stadt-/Kreisverwaltung in _____