

Belegungsvereinbarung für Ersatzwohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung

Bewilligungsbehörde

Datum Förderantrag

Förderempfängerin/Förderempfänger
Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail

Bevollmächtigte/Bevollmächtigter
Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail

Aktenzeichen Bewilligungsbehörde

Eingangsstempel Bewilligungsbehörde

Förderobjekt

Belegungsvereinbarung zur Begründung von Miet- und Belegungsbindungen 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

20 Jahren 25 Jahren 30 Jahren.

Das Angebot bedarf der Annahme durch die zuständige Stelle.

Belegungsvereinbarung für Ersatzwohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung

angebotene Ersatzwohnungen (je Gebäude eine Liste)

Postleitzahl	Ort	Straße	Hausnummer	
Betrieb der Wärme- oder Warmwasserbereitungsanlage als Eigentümerin oder Eigentümer			ja	nein
Passivhausstandard			ja	nein
Wärmelieferung in Form von Fernwärme			ja	nein

Ersatzwohnungen:

Ifd. Nummer pro Gebäude Wohnungs-Nummer Vermieterin/Vermieter Lage im Gebäude Größe in m ² Größe in m ² (mietwirksame und WBS- relevante Wohnfläche) ist barrierefrei ist rollstuhlgerecht ist durch Aufzug erschlossen enthält Wohn-/Schlaf- räume unter 10 m ² ist "öffentlich gefördert"/unterliegt anderer Preisbindung Zimmer Gästetoilette Bad/Dusche Wohnung ist frei ab Bewilligungsmiete Einkommensgruppe	Wohnung	Anzahl	Miet- und Belegungsbindungen

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 20, 25 oder 30 Jahren begründet. Die Dauer des Bindungszeitraumes 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 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigt.

Die Belegungsrechte werden zu Gunsten der für die Belegung der Wohnungen zuständigen Stelle begründet und zwar als Benennungsrecht. Ein Benennungsrecht 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 Förderempfängerin/der Förderempfänger verpflichtet, die Wohnung einer/einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zu überlassen.

Die Förderempfängerin/der Förderempfänger hat der zuständigen Stelle binnen zwei Wochen, nachdem sie/er die Wohnung einer wohnungssuchenden Person 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 Förderempfängerin/der Förderempfänger ist hinsichtlich der Ersatzwohnungen verpflichtet, für die Dauer der Zweckbindung

- a) bei Erstvermietung im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, deren Höhe sich aus dieser Belegungsvereinbarung ergibt (Bewilligungsmiete multipliziert mit der mietwirksamen Wohnfläche laut Gebäude-Wohnungs-Liste),
- b) im Rahmen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) nur eine Miete zu verlangen, die die Miete gemäß Buchstabe a) zuzüglich 1,5 % bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit erstmaliger Einräumung des Benennungsrechts nicht übersteigt,
- c) im Falle einer erneuten Vermietung keine höhere Miete zu vereinbaren als sich aus der nach Buchstabe a) zulässigen Miete bei Erstvermietung zuzüglich der nach Buchstabe b) zulässigen Mieterhöhung ergibt und diese Miete für die Dauer der Zweckbindung nur nach Maßgabe des Buchstaben b) zu erhöhen.
- d) in den Mietvertrag einen Hinweis auf § 16 WFNG NRW aufzunehmen.

Belegungsvereinbarung für Ersatzwohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung

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 (Kaution) gemäß § 551 BGB erhoben werden.

Die Koppelung der entgeltlichen Vermietung von PKW-Stellplätzen mit der Bewilligungsmiete ist unzulässig. Garagen oder überdachte Stellplätze für Mieteinfamilienhäuser sind im selben Mietvertrag mit dem Wohnraum zu vermieten, wobei die Miete für eine Garage 30 Euro und für einen überdachten Stellplatz 20 Euro nicht übersteigen und um maximal 1,5 % jährlich erhöht werden darf.

Während der Dauer der Zweckbindung darf für jeden Fall der Vermietung eine Staffelmiete gemäß § 557a BGB – längstens für einen Zeitraum bis zum Ende der in dieser Förderzusage festgelegten Mietbindung – vereinbart werden. Mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters nach § 557 a Absatz 3 BGB sind unzulässig.

Eine Betreuungspauschale für allgemeine Unterstützungsleistungen (Nr. 2.3.2.3.2 WFB) im Sinne von § 1 Abs. 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 Euro pro Haushalt monatlich nicht überschreiten.

Dieser Betrag darf während der Dauer der Bindung um maximal 1,5 % jährlich erhöht werden.

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

Gemäß Nr. 2.3.2.3.4 WFB werden folgende weitere mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen:

Az.:

Datum:

Betrag

5. Eigenschaften der Ersatzwohnungen

Geeignete Ersatzwohnungen müssen den Anforderungen der Nr. 2.4.2 WFB entsprechen.

Das heißt, Ersatzwohnungen können insbesondere nur Wohnungen sein,

- a) die im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen,
- b) die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind,
- c) deren Wohn- und Schlafräume nicht kleiner als 10 m² sind,
- d) die insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche aufweisen wie die geförderte Wohnfläche,
- 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 eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden 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. Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten fünf Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger und der zuständigen Stelle getroffen wurden.

6. Rechtsnachfolge

Ich verpflichte mich, im Falle des Eigentumswechsels der Ersatzwohnungen, die Verpflichtungen aus dieser Belegungsvereinbarung auf meine Rechtsnachfolgerin/meinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

Mir ist bekannt, dass

- die Förderzusage widerrufen bzw. der Darlehensvertrag gekündigt werden können, sofern die Ersatzwohnungen nicht innerhalb des unter obiger Ziffer 3 Buchstabe e) bezeichneten Zeitraumes benannt werden. Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt;
- das Benennungsrecht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens besteht.

Belegungsvereinbarung für Ersatzwohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung

Unterschriften

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

1

Name, Vorname Staatsangehörigkeit Geburtsdatum Beruf

Postleitzahl Ort Straße Hausnummer

Unterschrift

2

Name, Vorname Staatsangehörigkeit Geburtsdatum Beruf

Postleitzahl Ort Straße Hausnummer

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

die Förderempfängerin/der Förderempfänger

die NRW.BANK

die Bevollmächtigte/der Bevollmächtigte

die Bewilligungsbehörde – Stadt-/Kreisverwaltung in

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