

641 Verordnung über die Neuregelung von Zinsvergünstigungen bei mit öffentlichen Mitteln und mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen (2. ZinsVO) vom 22.09.1982

Verordnung
über die Neuregelung von Zinsvergünstigungen
bei mit öffentlichen Mitteln und mit Wohnungsfürsorgemitteln
geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen
(2. ZinsVO)

Vom 22. September 1982 ([Fn1](#))

Aufgrund des § 18a Abs. 1 Satz 1, Abs. 2, 3 und 6 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972) und des § 87 a Abs. 5 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1085), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1982 (BGBl. I S. 969), wird verordnet:

§ 1 ([Fn2](#))

Zinserhöhung bei Darlehen
aus öffentlichen Mitteln

(1) Die zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen gewährten Baudarlehen und Annuitätsdarlehen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sind auf Verlangen der darlehensverwaltenden Stelle nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 vorbehaltlich der §§ 2 und 2a zu verzinsen.

(2) Vor dem 1. Januar 1960 bewilligte Darlehen sind mit einem Zinssatz von bis zu 6 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1970 bewilligte Darlehen sind mit einem Zinssatz von bis zu 4 v. H. jährlich, mit Wirkung vom 1. Juli 1996 an mit einem Zinssatz von 6 v.H. jährlich zu verzinsen.

(4) Die höhere Verzinsung kann nur für einen Zeitraum verlangt werden, der nach dem 31. Dezember 1 982 beginnt.

§ 2

Begrenzung der Mieterhöhungen

(1) Die sich aus der höheren Verzinsung der Darlehen ergebende Erhöhung der Durchschnittsmiete für die Miet- und Genossenschaftswohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit darf nicht mehr als 0,40 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich des sich aus der Zinserhöhung ergebenden Mietausfallwagnisses im Monat betragen (Kappungsbetrag).

(2) Die Durchschnittsmiete darf ferner folgende Beträge je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigen (Mietobergrenze):

Bei Bewilligung der Darlehen

in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl	vor dem 1. Januar 1960		nach dem 31. Dezember 1959	
	Ausstattung		Ausstattung	
	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
von unter 100 000	Deutsche Mark			
	5,10	6,10	5,60	6,60
von 100 000 bis unter 500 000	5,30	6,30	5,80	6,80
von 500 000 und mehr	5,50	6,50	6, -	7, -

(3) Sammelheizung im Sinne des Absatzes 2 ist eine Heizungsanlage, bei der an einer Stelle des Gebäudes (Zentralheizung), der Wirtschaftseinheit (Blockheizung) oder der Wohnung (Etagenheizung) ein Wärmeträger - insbesondere Wasser - mit Hilfe beliebiger Energiearten, insbesondere Kohle, Öl, Gas, Strom, erwärmt wird und an die alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung oder der Wohnungen angeschlossen sind. Als Sammelheizung gelten auch: Fernwärmeversorgung, Nachstromspeicherheizungen, Gasöfen, Kachelofen-Mehrraumheizungen und zentral versorgte Öl- Einzelofenheizungen.

(4) Die Mietobergrenze enthält sämtliche Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung; ausgenommen sind jedoch

1. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme,

2. Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgung

im Sinne der Nummern 4, 5 und 6 der Anlage 3 zur Zweiten Berechnungsverordnung.

(5) Die Mietobergrenze erhöht sich um die entsprechenden Kostenansätze für

1. kleine Instandhaltungen nach § 28 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung und

2. Schönheitsreparaturen nach § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung,

wenn der Vermieter diese Kosten trägt.

(6) Gelten für Wohnungen in Gebäuden oder Wirtschaftseinheiten unterschiedliche Mietobergrenzen, so sind die Mietobergrenzen unter Zugrundelegung der Wohnflächen zu mitteln. Bauliche Änderungen, für die ein Zuschlag nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 der Neubaumietenverordnung 1970 erhoben wird, sind bei Anwendung der Mietobergrenzen nicht zu berücksichtigen.

(7) Sind Darlehen von verschiedenen Gläubigern gewährt worden, so dürfen Kappungsbetrag (Absatz 1) und Mietobergrenze (Absatz 2 bis 6) durch die Verzinsung der Darlehen insgesamt nicht überschritten werden.

§ 2a ([Fn3](#))

Änderung der Begrenzung von Mieterhöhungen

(1) Für die nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1970 bewilligten Darlehen im Sinne des § 1 Abs. 1 und des § 4 gilt mit Wirkung vom 1. Juli 1996:

1. Die sich aus der Verzinsung der Darlehen ergebende Erhöhung der Durchschnittsmiete für die Miet- und Genossenschaftswohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit darf nicht mehr als 0,75 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich des sich aus der Zinserhöhung ergebenden Mietausfallwagnisses im Monat betragen (Kappungsbetrag). Dieser Erhöhungsbetrag bezieht sich auf die am 1. Juni 1996 maßgebliche Durchschnittsmiete. Frühere Verzinsungsmaßnahmen bleiben dabei unberücksichtigt.

2. Die Durchschnittsmiete darf ferner folgende Mietobergrenzen je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigen:

Mietenstufe 1:	6,20 Deutsche Mark
Mietenstufe 2:	6,50 Deutsche Mark
Mietenstufe 3:	7,00 Deutsche Mark
Mietenstufe 4:	7,50 Deutsche Mark
Mietenstufe 5:	8,00 Deutsche Mark.

Die Zuordnung der Städte und Gemeinden zu den Mietenstufen 1-5 ergibt sich aus der Anlage 1 der Wohngeldverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 1992.

Die Mietobergrenze von 8,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche gilt auch für alle Wohnungen, deren Darlehen von dem Oberstadtdirektor der Stadt Köln bewilligt worden sind.

3. Zum 1. Januar 1999 und jeweils zum 1. Januar der Folgejahre wird der Zinssatz um einen Betrag erhöht, der einer Erhöhung der Durchschnittsmiete für die Miet- und Genossenschaftswohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit um nicht mehr als 0,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich des sich aus der Zinserhöhung ergebenden Mietausfallwagnisses im Monat entspricht (Kappungsbetrag). Diese Erhöhungen sind solange vorzunehmen, bis der vertragliche Darlehenszinssatz von 6 v.H. erreicht ist.

4. § 2 Abs. 7 findet entsprechende Anwendung.

(2) Die Verzinsung nach Maßgabe des § 2 a wird vom 1. Januar 2001 bis 31. Dezember 2002 ausgesetzt.

§ 3

Vertragliche Vereinbarungen

Eine Vereinbarung, nach der eine höhere Verzinsung als nach dieser Verordnung verlangt werden kann, bleibt unberührt.

§ 4

Anwendung auf Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln

Diese Verordnung ist auch auf Darlehen anzuwenden, die im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Angehörige des Öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen aus öffentlichen Haushalten mittelbar oder unmittelbar zur Verfügung gestellt worden sind.

§ 5

Ausschlußfrist für Einwendungen

Einwendungen des Darlehensschuldners gegen die Auswirkungen der Zinserhöhung nach dieser Verordnung sind nur innerhalb von vier Monaten seit Zugang der Mitteilung über die Zinserhöhung zulässig.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft ([Fn4](#)) .

Die Landesregierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident

Der Minister
für Landes- und Stadtentwicklung

Fn 1 GV. NW. 1982 S. 614, ber. 1982 S. 680, geändert durch VO v. 12. 3. 1996 (GV. NW. S. 111), 3.11.1998 (GV. NW. S. 646), 14.9.1999 (GV. NRW. S. 557), 24.9.2000 (GV. NRW. S. 651).

Fn 2 § 1 geändert durch VO v. 12. 3. 1996 (GV. NW. S. 111); in Kraft getreten am 30. März 1996.

Fn 3 § 2a eingefügt durch VO v. 12. 3. 1996 (GV. NW. S. 111); in Kraft getreten am 30. März 1996, zuletzt geändert durch VO v. 24.9.2000 (GV. NW. S. 557); in Kraft getreten am 13. Oktober 2000.

Fn 4 GV. NW. ausgegeben am 29. September 1982.