RECHT.NRW
Landesrecht Nordrhein-Westfalen

Ministerium des Innern
des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: MBl. NRW. 2019 Nr. 4
Veröffentlichungsdatum: 13.03.2019
Seite: 93

I

Änderung der „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod)“ Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung - 407 - 31- 02/2019 -

2375

**Änderung der
„Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod)“**

Runderlass des
Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
- 407 - 31- 02/2019 -

Vom 15. Februar 2019

Der Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen“ vom 29. Januar 2018 (MBl. NRW. S. 67) wird wie folgt geändert:

1.

Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu Nummer 5 wird wie folgt gefasst: „Zweckbindungen bei Mietwohnungen“.

b) In der Angabe zu Nummer 6 wird das Wort „Zweckbindung“ durch das Wort „Zweckbindungen“ ersetzt.

c) Die Inhaltsübersicht zur Anlage 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach der Angabe zu Nummer 2 wird folgende Angabe eingefügt:

„3 Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung“

bb) Die Angaben zu den bisherigen Nummern 3 bis 5 werden die Angaben zu Nummern 4 bis 6.

2.

Die Vorbemerkung wird wie folgt geändert:

a) Die Sätze 1 und 2 werden gestrichen.

b) Der neue Satz 4 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Im Vordergrund steht dabei, den Menschen ein möglichst barrierefreies Wohnen zu ermöglichen, ihre Energiekosten zu senken und dabei zugleich einen Beitrag zur Vermeidung klimaschädlicher Emissionen zu leisten. Darüber hinaus gilt es, sie wirksam vor Einbruch zu schützen, ihnen die neuen Möglichkeiten digitaler Gebäudetechnik für mehr Wohnkomfort und effiziente Bewirtschaftung zu erschließen und ein attraktives, sicheres Wohnumfeld mit Angeboten der Nahmobilität zu schaffen. Zunehmend rückt auch die bauliche Anpassung von Wohngebäuden an die Folgen des Klimawandels in den Fokus.“

c) Im neuen Absatz 3 Satz 4 entfällt das Wort „erstmals“.

d) Der neue Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„Grundsätzlich gelten für alle im Rahmen der RL Mod modernisierten Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen müssen Einkommensgrenzen einhalten, um die Modernisierungsförderung in Anspruch zu nehmen. Ausnahmen können die Stadterneuerungsgebiete der Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ bilden, wenn mit dem Verzicht auf Belegungsbindungen oder Einkommensgrenzen die städtebauliche Erneuerung und die Durchmischung der Wohnbevölkerung befördert werden sollen.“

e) Im neuen Absatz 5 Satz 2 wird das Wort „Bislang“ durch die Wörter „In der Vergangenheit“ ersetzt.

3.

In Nummer 1 Satz 3 Buchstabe f) werden der Aufzählung nach den Wörtern „bestehenden Wohnraum“ die Wörter „um einzelne Räume“ eingefügt.

4.

In Nummer 2.3 Satz 2 werden die Wörter „Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 13. November 2015 (MBl. NRW. S. 790)“ durch die Wörter „Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 13. November 2018 (MBl. NRW. S. 719)“ ersetzt.

5.

Nummer 3 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 3.1 wird nach dem Wort „der“ das Wort „anerkannten“ eingefügt.

b) Folgende Nummer 3.4 wird angefügt:

„3.4

Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung oder ein Eigenheim bis zum Erreichen des Darlehenshöchstbetrags gemäß Nummer 3.2 mehrfach auf Grundlage dieser Richtlinie gefördert werden. Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen gemäß Nummer 5 oder Nummer 6 dieser Richtlinie zu vereinbaren.“

6.

In Nummer 4.3 Satz 3 wird das Wort „Festsetzungsbescheids“ durch das Wort „Tilgungsbeginns“ ersetzt.

7.

Nummer 5 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst: „Zweckbindungen bei Mietwohnungen“

b) In Satz 2 wird das Wort „Bindung“ durch das Wort „Bindungen“ ersetzt.

c) Nummer 5.1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird durch die folgenden Sätze 1 und 2 ersetzt:

„Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht preisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage eine monatliche Miete nach Modernisierung je Quadratmeter Wohnfläche fest (Bewilligungsmiete). Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) in der jeweils geltenden Fassung mit den folgenden Mietobergrenzen pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat

– in Gemeinden mit Mietniveau 1: 5,00 Euro

– in Gemeinden mit Mietniveau 2: 5,35 Euro

– in Gemeinden mit Mietniveau 3: 5,70 Euro

– in Gemeinden mit Mietniveau 4: 6,20 Euro und

– in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster: 6,80 Euro.“

bb) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4 und wie folgt gefasst:

„Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Satz 2 um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung gemäß Anlage 2 Nummer 1 Satz 5 dieser Richtlinie zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,80 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten.“

cc) Folgender Satz 8 wird angefügt:

„Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.“

d) Nummer 5.2 wird wie folgt gefasst:

„5.2
Während der Dauer der Mietbindung darf die Miete im Rahmen des § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Vergleichsmiete) für jedes Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen um höchstens 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete erhöht werden. Mieterhöhungen nach weiteren Modernisierungsmaßnahmen sind während der Dauer der Mietbindung nur mit Zustimmung der zuständigen Stelle zulässig. Bei der Zustimmung zur Mieterhöhung sind insbesondere die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. Bei einer erneuten Förderung auf Grundlage dieser Richtlinie setzt die Bewilligungsbehörde die Miete gemäß Nummer 5.1 für die Dauer der Zinsverbilligung des neuen Darlehens fest.“

e) Nummer 5.3 wird wie folgt gefasst:

„5.3

Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage einer Preisbindung unterliegen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist, gelten gemäß §§ 1 und 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung gemäß §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S.2404), der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) und der Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204) in den jeweils geltenden Fassungen. Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gelten die Regelungen entsprechend der Nummern 5.1 und 5.2 dieser Richtlinie."

f) In Nummer 5.5 werden die Wörter „sind keine Belegungsbindungen festzulegen" durch die Wörter „*kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Mischung auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten" ersetzt.*

8.

Nummer 6 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift wird das Wort „Zweckbindung" durch das Wort „Zweckbindungen" ersetzt.

b) Nummer 6.1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Satz 2 wird folgender neuer Satz 3 eingefügt:

„Werden die Fördermittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung nur bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung."

bb) Folgende neue Sätze 6 und 7 werden angefügt:

„Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) sind keine Zweckbindungen zu vereinbaren. Dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird."

9.

Anlage 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 2.1 werden die Wörter „als Eigentümerinnen oder Eigentümer oder als Erbbauberechtigte" gestrichen.

b) In Nummer 3.5 werden im sechsten Spiegelstrich die Wörter „das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium“ durch die Wörter „die NRW.BANK im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium“ ersetzt.

c) Nummer 3.6 wird wie folgt gefasst:

„3.6

Die Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird. Eine grundbuchliche Sicherung des eventuell im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichts ist nur im Range nach der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die NRW.BANK. Eine Ausnahmegenehmigung ist zum Beispiel möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mehr zu rechnen ist.“

d) Nummer 6.7 Satz 2 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die Auszahlung erfolgt auf ein von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger benanntes Konto.

Bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum erfolgt die Auszahlung

– in einer ersten Rate in Höhe von 50 Prozent bei Beginn der Maßnahme,

– in einer zweiten Rate in Höhe von 50 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahme und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde (siehe auch Nummer 5.3 Satz 2 Anlage 1).

Bei der Förderung von Mietwohnungen erfolgt die Auszahlung

– in einer ersten Rate in Höhe von 30 Prozent bei Beginn der Maßnahme,

– in einer zweiten Rate in Höhe von 70 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahme und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde (siehe auch Nummer 5.3 Satz 2 Anlage 1).

e) In Nummer 8 Satz 4 wird das Wort „der“ durch die Wörter „des Landes Nordrhein-Westfalen über die“ ersetzt.

10.

Anlage 2 wird wie folgt geändert

a) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
„Die geförderten Maßnahmen sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen. Sie müssen den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen. Deren Einhaltung ist nachzuweisen durch eine Unternehmererklärung gemäß § 26a der Energieeinsparverordnung oder durch Personen, die die Voraussetzungen des § 21 der Energieeinsparverordnung erfüllen. Die Unternehmererklärung ist in der Form der Anlagen 2 und 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung vom 31. Mai 2002 (GV. NRW. S. 210) in der jeweils geltenden Fassung abzugeben. Für die Förderung von Maßnahmen, die Mietwohnungen betreffen, sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO2-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung vorzulegen. Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit geförderten Maßnahmen stehen, sind ebenfalls förderfähig.“

bb) Buchstabe d) wird wie folgt geändert:

aaa) Im ersten Teilsatz wird nach den Wörtern „Nah-/Fernwärme“ das Wort „,Biomasse“ und vor den Wörtern „erneuerbare Energien“ das Wort „anderen“ eingefügt.

bbb) In Satz 3 werden nach dem Wort „Heizungssysteme“ die Wörter „,außer Wärmepumpen,“ eingefügt.

b) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 eingefügt:

„3

Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

a) die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser.

b) die Installation von Verschattungselementen am Gebäude.

c) das Anlegen von Dach- und Hausfassadenbegrünung.

d) Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser.

e) Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Luftkühlung.“

c) Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 4 und Buchstabe e) wird wie folgt gefasst:

„e) der Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsy) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home) zum Beispiel für optimiertes Bewirtschaften und Steuern des Ressourcenverbrauchs, für Kommunikation und Vernetzung sowie wohnbegleitende Service- und Assistenzangebote.“

d) Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 5 und wie folgt geändert:

aa) In Buchstabe c) werden nach dem Wort „Beispiel“ die Worte „Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität,“ eingefügt.

bb) In Buchstabe e) werden nach dem Wort „Wohnungen“ die Wörter „in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen“ eingefügt.

e) Die bisherige Nummer 5 wird Nummer 6.

11.

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 1. Februar 2019 in Kraft.

- MBl. NRW. 2019 S. 93