



An die Bezirksregierungen

- Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster

24. März 2022

Förderrichtlinie „Wiederaufbau Nordrhein-Westfalen“:

Regelung zur Inanspruchnahme von Billigkeitsleistungen durch Privathaushalte bei Verkauf bzw. Erwerb betroffener Grundstücke/Gebäude

Allgemeines

Die Regelungen in Anlage 5 zur Verwaltungsvereinbarung zur Aufbauhilfe 2021 sehen unter „1. Antragsberechtigte“ bei Schäden an Wohngebäuden die Eigentümerin/den Eigentümer vor.

Nach Nummer 4.2.1. a) der Förderrichtlinie Wiederaufbau Nordrhein-Westfalen (FRL Wiederaufbau) gilt entsprechend, dass „bei Schäden an Wohngebäuden die selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer, private Vermieterinnen und Vermieter sowie Unternehmen der Wohnungswirtschaft“ Leistungsempfängerin oder Leistungsempfänger der Billigkeitsleistungen sind.

Nach den bisherigen Rückmeldungen des Bundes gegenüber den Ländern betrifft dies grundsätzlich nur solche Eigentümerinnen und Eigentümer, die zum Zeitpunkt des Starkregen- bzw. Hochwasserereignisses im Grundbuch als Eigentümerin/Eigentümer eingetragen waren.

Das Bundesministerium für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung hat nunmehr auf wiederholte Anfrage des Landes Nordrhein-Westfalen klargestellt, dass die Länder bei der konkreten Definition der Fallgestaltungen, in denen Aufbauhilfe gewährt werden kann, innerhalb des Rechtsrahmens „über einen umfassenden Gestaltungsspielraum“ verfügen. Das betrifft ausdrücklich auch die Frage der Eigentümerschaft zum Zeitpunkt des Schadens.



Auf der Grundlage dieser neuen Auslegung des Bundes ergeht folgender Erlass:

1. Grundsätze

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien sind aufgrund ihres hohen Alters, einer Traumatisierung, eines Gebrechens oder aus anderen persönlichen Gründen vereinzelt nicht mehr selber in der Lage, das beschädigte oder zerstörte Wohnhaus wiederaufzubauen. Hier soll es möglich werden, die Immobilie zu veräußern, ohne dass die Gewährung einer Billigkeitsleistung damit ausgeschlossen wird.

Allerdings ist durch eine Neuregelung auszuschließen, dass Immobilienspekulationen und der Blick auf potentielle Wiederaufbauhilfen dazu führen, dass die Not und die Hilflosigkeit von Eigentümerinnen und Eigentümern ausgenutzt wird und diese ihr Eigentum zu unfairen Bedingungen oder wirtschaftlichen Nachteilen - auch für die öffentliche Hand - aufgeben. Zu verhindern ist auch, dass die Entwicklungen den öffentlichen Belangen der Städte und Gemeinden zuwiderlaufen.

Vor diesem Hintergrund regelt dieser Erlass die Bedingungen, unter denen die Inanspruchnahme von Billigkeitsleistungen zum Wiederaufbau im Zusammenhang mit einem Verkauf bzw. einer Schenkung im Nachgang zum Hochwasser- und Starkregenereignis vom Sommer 2021 möglich ist.

Die Erleichterungen können nicht zu einer mehrfachen Förderung führen. Ausgeschlossen ist daher die mehrfache Antragstellung für den selben Schadensort.

2. Antragsberechtigte zu den Fällen nach Ziff. 3 bis 5

Die im Folgenden erfassten Regelungen beziehen sich ausschließlich auf Privathaushalte, die ihr Haus bzw. Ihre Wohnung bis zum Schadensereignis zumindest teilweise selber genutzt oder vermietet hatten.

3. Eigentumsübergang innerhalb der Familien

Bei einem Eigentumsübergang im „engeren Familienkreis“ wird unterstellt, dass eine Kaufpreisfindung für die geschädigte Immobilie nicht den Kräften des Marktes folgt, sondern das Wohl und die Leistungsfähigkeit beider Seiten ausgewogen berücksichtigt. Folgende Lösungen sind möglich:



3.1. Vorweggenommene Erbfolge

Leistungsempfängerin bzw. Leistungsempfänger der Billigkeitsleistungen können hier die Begünstigten einer Schenkung bzw. Übertragung im Zuge einer vorweggenommenen Erbfolge sein. Der Anspruch kann belegt werden durch einen notariell beurkundeten Schenkungs- bzw. Übertragungsvertrag oder eine Erklärung zur Auflassung vor dem Notar. Eine Begrenzung des Kreises der Beschenkten auf eine bestimmte Personengruppe findet nicht statt. Nießbrauchs/Wohnrechtsregelungen können hier unberührt bleiben. Die entsprechenden Steuerzahlungen, die mit einer Schenkung bzw. Übertragung einhergehen können, sind nicht Gegenstand der Billigkeitsleistungen.

3.2. Verkauf an Ehe- und Lebenspartnerinnen und -partner sowie Erbinnen und Erben 1. und 2. Ordnung

Leistungsempfängerin bzw. Leistungsempfänger der Billigkeitsleistungen können zunächst die Ehe- und Lebenspartnerinnen und -partner des Eigentümers/der Eigentümerin sein. Der Nachweis erfolgt über eine Kopie der Heiratsurkunde oder den Nachweis einer eingetragenen Lebenspartnerschaft. Ist bzw. war die Lebenspartnerin/der Lebenspartner am Ort des Schadens wohnhaft, reicht ein Nachweis des Wohnsitzes, zum Beispiel eine Meldebescheinigung, die den Zeitpunkt des Schadensereignisses erfasst.

Auch die Erbinnen/ Erben 1. und 2. Ordnung können nach Erwerb der Immobilie Leistungsempfängerin bzw. Leistungsempfänger der Billigkeitsleistungen sein. Gesetzliche Erben der ersten Ordnung sind gemäß § 1924 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Abkömmlinge des Erblassers/der Erblasserin, also Kinder des Erblassers/der Erblasserin und Enkelkinder. Gesetzliche Erbinnen/Erben der zweiten Ordnung sind gemäß § 1925 BGB die Eltern des Erblassers/der Erblasserin und deren Abkömmlinge, also Geschwister und Nichten und Neffen. Auch geschiedene Elternteile der verstorbenen Person sind Erbinnen/Erben zweiter Ordnung.

Die Wiederaufbauhilfe kann auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung zum Verkauf beantragt werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist die Vorlage des notariell beurkundeten Kaufvertrages oder eine Erklärung zur Auflassung vor der Notarin/dem Notar sowie ein Beleg für den Erbenstatus.

4. **Erwerb durch die jeweilige Kommune**

Städte und Gemeinden sind die Träger der Planungshoheit und beeinflussen den kommunalen Bodenmarkt im Sinne der öffentlichen Interessen. Hierbei handeln



sie hoheitlich oder beim Erwerb von Immobilien oft auch freihändig, was die Einigkeit mit der Veräußerin/dem Veräußerer voraussetzt. In beiden Fällen ist die Inanspruchnahme von Billigkeitsleistungen nach einem Erwerb möglich.

4.1. Ausübung von Vorkaufsrechten

Nach den §§ 24 und 25 des Baugesetzbuches (BauGB) steht den Kommunen die Ausübung des allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechts zu. Der Gemeinde steht beispielsweise nach § 24 Absatz 1 Nummer 7 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, zu.

Die Vorkaufsrechte dienen dazu, anlässlich eines Eigentumswechsels eine den bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Grundstücksnutzung zu sichern. Die Inanspruchnahme von Billigkeitsleistungen nach der Ausübung der Vorkaufsrechte ist nach Nummer 4 der FRL Wiederaufbau möglich.

4.2. Freihändiger Grunderwerb

Im Zusammenhang mit der Anwendung des Vorkaufsrechts kommt es insbesondere bei den Vorkaufsrechtssatzungen zur Einigkeit über einen Erwerb durch die öffentliche Hand. Städte und Gemeinden besitzen darüber hinaus bei Bürgerinnen und Bürgern Vertrauen, was gerade für den Wiederaufbau gilt.

Insofern ist die Inanspruchnahme von Billigkeitsleistungen durch die Kommunen dort möglich, wo sich geschädigte Eigentümerinnen und Eigentümer mit der Stadt- oder Gemeindeverwaltung auf einen freiwilligen Ankauf verständigen. Der Erwerb kann in diesen Fällen auch durch eine Immobilien- und Wohnungsgesellschaft erfolgen, an der die Kommune mehrheitlich beteiligt ist.

Voraussetzung für die Gewährung der Billigkeitsleistung ist die notarielle Beurkundung des Erwerbs. Um jeglichem Eindruck von Spekulationen zu begegnen, sind darüber hinaus Bedingungen der Förderung

- a) eine anschließende Vermietung der Immobilie mit wünschenswertem preisdämpfendem Effekt oder
- b) im Falle der beabsichtigten Weiterveräußerung nach dem Wiederaufbau die Vorlage einer Einnahmen- und Ausgabenübersicht.



Die erzielten Verkaufserlöse sind im Falle b) ebenso wie die Grunderwerbskosten Gegenstand der Festlegung der Höhe der Billigkeitsleistungen.

5. Veräußerung auf Grundlage besonderer Sachverhalte

Dort, wo Eigentümerinnen und Eigentümer keine Lösung im Kreis der Familie anstreben bzw. finden und eine Veräußerung an die Kommune nicht gewünscht oder möglich ist, kommt als Ausnahme von den unter Nummer 1 dargestellten Grundsätzen eine Billigkeitsleistung für die geschädigte Eigentümerin/den geschädigten Eigentümer in Betracht, auch wenn dieser die Immobilie ohne Wiederaufbau veräußert. Dies gilt nur, wenn auf Seiten der/des Antragstellenden persönliche Einschränkungen vorliegen.

Als besondere, in den persönlichen Einschränkungen der/des Antragstellenden begründete Sachverhalte werden insbesondere anerkannt:

- a) hohes Alter von rund 80 und mehr Jahren,
- b) ab einem Grad der Behinderung (GdB) von 50,
- c) ein Pflegegrad mindestens der Stufe 3 (schwere Beeinträchtigung der Selbstständigkeit).

Das Alter von 80 Jahren stellt nur einen fiktiven, aber sehr starken Hinweis für eine körperliche Einschränkung der Leistungsfähigkeit dar. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass Menschen mit einem Lebensalter von beispielsweise 75 Jahren ebenfalls einen Wiederaufbau nicht mehr leisten können. Daher sollten auch Personen mit einem Alter von weniger als 80 Jahren bei entsprechendem Antrag individuell von der Bewilligungsbehörde geprüft werden.

Bemessungszeitpunkt ist der Zeitpunkt der Antragstellung für die Wiederaufbauhilfe.

Die Voraussetzungen für das Vorliegen eines besonderen Sachverhalts nach Nummer 2.1 sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, die ergänzend zu den sonstigen Nachweisen des Online-Antrages vorzulegen sind.

5.1. Ermittlung der Höhe der Billigkeitsleistung

Grundlage für die Ermittlung des Schadens soll der Wert des Grundstücks einschließlich Gebäude, also der Verkehrswert vor der Flut sein. Der durch den



Verkauf nach dem Schadensereignis erzielte oder erzielbare Kaufpreis ist in Abzug zu bringen.

Übersteigt der Verkehrswert abzüglich Kaufpreis die maximal zu gewährende Billigkeitsleistung von 80 Prozent des Gesamtschadens für den Wiederaufbau, so soll der Vermögensschaden hierauf gedeckelt sein. Die Billigkeitsleistung wird wie folgt ermittelt:

- a) Verkehrswert des Grundstücks einschließlich Gebäude vor dem Schadensereignis
- b) abzüglich beurkundeter Verkaufspreis
- c) abzüglich erfolgter oder in Aussicht gestellter Versicherungsleistungen
- d) abzüglich Spenden Dritter.

Die zu erstattende Billigkeitsleistung ist zudem begrenzt auf maximal 80 Prozent der Wiederaufbaukosten.

5.2. Erforderliche Unterlagen

Zur Ermittlung der Höhe der Billigkeitsleistungen sind insbesondere erforderlich:

- a) ein Gutachten über den Verkehrswert vor dem Schadensereignis nach den Regeln der ImmoWertV durch vereidigte Sachverständige, Gutachterausschüsse oder nach DIN ISO 17024 zertifizierte Gutachterinnen und Gutachter zur Beleihungswertermittlung oder
- b) die Feststellung des Vergleichswerts von Gebäuden vergleichbaren Größe und Lage sowie ähnlichen Baualters in der jeweiligen Kommune auf Grundlage von Immobilienrichtwerten der Gutachterausschüsse oder anderer gutachterlicher Nachweise,
- c) die Kopie des notariell beurkundeten Kaufvertrags zur Veräußerung des Grundstücks und seiner Gebäude,
- d) die Bestätigung der Zahlung des Kaufpreises.

Der Verwendungsnachweis ist auf der Grundlage vorgenannter Unterlagen zu erstellen. Die Unterlagen zum Buchstaben d) sind spätestens mit dem Verwendungsnachweis vorzulegen.



6. **Altfälle**

Hat eine Veräußerung bzw. Schenkung nach den unter Nummern 2 bis 5 dargelegten Kriterien stattgefunden, kann die Erwerberin/der Erwerber bzw. die/der Begünstigte nach Nummern 2 bis 4 bzw. die Veräußerin/der Veräußerer nach Nummer 5 jederzeit einen Antrag auf Billigkeitsleistungen stellen.

7. **Verbleibefrist**

Nach Nummer 7.10 der FRL Wiederaufbau gilt eine Verbleibefrist für ein gefördertes Anlagevermögen von fünf Jahren. Mit der Änderung der FRL Wiederaufbau bezieht sich diese Regelung nicht mehr auf selbst nutzende Eigentümerinnen und Eigentümer sowie private Vermieterinnen und Vermieter. Eine Veräußerung ist möglich. Eine Rückforderung der Billigkeitsleistungen erfolgt nicht.

8. **Erwerb einer günstigeren Ersatzwohnung oder eines Ersatzhauses**

Wohnhäuser bzw. Wohnungen wurden durch das Starkregen- und Hochwasserereignis mitunter vollständig zerstört. In anderen Fällen lässt eine Kontamination die Wiedernutzung nicht mehr zu oder die Kosten der Sanierung liegen über den Neubaukosten. In diesen Fällen können Billigkeitsleistungen für einen Ersatzneubau oder den Erwerb einer Ersatzimmobilie gewährt werden.

In Einzelfällen wird von Seiten der Betroffenen mitgeteilt, dass der 20-prozentige Eigenanteil zur Finanzierung des Ersatzneubaus bzw. den Erwerb einer Ersatzimmobilie insbesondere bei fehlenden Versicherungsleistungen nicht den finanziellen Möglichkeiten entspricht und die Eigentümer/Eigentümerinnen überfordert. Das Problem kann entschärft werden, wenn der Erwerb einer günstigeren Immobilie gefördert wird, ohne dass sich die Billigkeitsleistungen erhöhen.

Insofern ist es möglich, unter Inanspruchnahme der Billigkeitsleistungen eine Ersatzwohnung oder ein Ersatzhaus bis zur Höhe von 80 Prozent der Billigkeitsleistung für die flutgeschädigte Immobilie zu erwerben, ohne dass ein Eigenanteil zu entrichten ist. Versicherungsleistungen und Spenden mindern in diesem Fall aber die Höhe der Billigkeitsleistungen. Maximal werden aber 100 Prozent der Erwerbskosten der neuen Wohnung bzw. des neuen Hauses gefördert.

Der fiktive Anteil des Grundstücks kann beim Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses außer Betracht bleiben. Bei der Errichtung eines eigenen Hauses auf



einem zu erwerbenden Grundstück kann der Grundstückspreis nicht separat Gegenstand der Billigkeitsleistung sein.

Für die Inanspruchnahme von Billigkeitsleistungen gelten folgende Voraussetzungen:

8.1. Finanzielle Situation der Antragstellerin/des Antragstellers

Voraussetzung der Billigkeitsleistungen ist hier die nicht bestehende finanzielle Leistungsfähigkeit der Eigentümerin/des Eigentümers. Die Antragstellerin/der Antragsteller muss zum Beispiel an Hand von Einkommensnachweisen, Steuererklärungen, Vermögensnachweisen oder Belegen zu Transfereinkommen glaubhaft machen, dass ihr/ihm angesichts ihres/seines Vermögens sowie des ihr/ihm in der näheren Zukunft zur Verfügung stehenden Einkommens die Erbringung des 20-prozentigen Eigenanteils nicht zugemutet werden kann und ggfls. der Zugang zu entsprechenden Darlehn aus persönlichen Gründen verwehrt wird.

8.2. Bewertung der Höhe der Billigkeitsleistungen

Von den Billigkeitsleistungen in Abzug gebracht werden der Verkaufspreis für das Altgrundstück. Ist dieses zum Zeitpunkt der Erstellung des Verwendungsnachweises noch nicht veräußert, bedarf es eines Verkehrswertgutachtens nach der ImmoWertV nach Ziff. 5.2 a) bzw. b) bezogen auf das geschädigte Grundstück. Hilfsweise können die Bodenrichtwerte des jeweiligen Gutachterausschusses in Ansatz gebracht werden.

Im Auftrag

Thomas Lennertz