



Leitfaden

zum Abschluss und zur Umsetzung von Belegungsvereinbarungen

zwischen den für die Wohnraumförderung zuständigen Stellen
und
den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den sonstigen Verfügungsbe-
rechtigten über geförderten Mietwohnungsbestand



Vorbemerkung

Belegungsrechte als Gegenleistung der Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnraumförderung gewährleisten, dass der mit Fördermitteln errichtete Wohnraum den Haushalten der Zielgruppe nach § 2 Absatz 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen, kurz WFNG NRW zur Verfügung steht. Als mögliches Steuerungsinstrument zur passgenauen Versorgung dieser Haushalte steht die Belegungsvereinbarung nach § 17 Absatz 4 WFNG NRW zur Verfügung. Mit diesem wird allen Beteiligten ermöglicht, gemeinsam ein maßgeschneidertes Konzept für die Belegung des Wohnraums zu erarbeiten, um so die unterschiedlichen Interessen gegeneinander abzuwägen und angemessen zu berücksichtigen. Die Ausprägung der jeweils gewünschten Belegungsrechte wird im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen und gegebenenfalls in der Förderzusage für den gewählten Gültigkeitszeitraum festgelegt.

Ziel des vorliegenden Leitfadens ist, Möglichkeiten darzustellen, im Rahmen der bestehenden rechtlichen Regelungen der Wohnraumförderung eine vereinfachte und einvernehmliche Vermietung des geförderten Wohnraums umzusetzen. Dabei soll die Akzeptanz der Wohnraumförderung gestärkt und die Bereitschaft erhöht werden, die mit Fördermitteln des Landes errichteten Häuser und Wohnungen auch an Betroffene zu vermieten, die oftmals nur durch Zuweisung Wohnraum erhalten. Ebenso soll eine wirtschaftliche, reibungsarme und für alle Beteiligten vorteilhafte Erst- und Wiedervermietung des geförderten Wohnraums begünstigt werden.

Dabei ist dieser Leitfaden kein Vordruck und kein rechtsverbindliches Muster für die Ausgestaltung von Belegungsvereinbarungen. Er soll vielmehr die vorhandenen Möglichkeiten aufzeigen und Raum für gemeinsame, zielgerichtete und kooperativ ausgestaltete Vereinbarungen vor Ort schaffen. Maßgeblich sind das geförderte Objekt, seine Nutzung und diejenigen, denen an dem Objekt Rechte zustehen oder zustehen sollen.

Die im Rahmen der Wohnraumförderung entstehenden Benennungs- und Besetzungsrechte werden mit Belegungsvereinbarungen nicht beseitigt, sie treten nur zu Gunsten einer gemeinsam vereinbarten Vermietungsstrategie in den Hintergrund. Bei Auslauf oder Beendigung der Belegungsvereinbarung leben die durch die Förderung begründeten Belegungsrechte in ihrer jeweils in der zugehörigen Förderzusage beziehungsweise im Bewilligungsbescheid definierten Ausprägung wieder auf und entfalten dann erneut für neu eintretende Vermietungen oder Wiedervermietungen ihre uneingeschränkte Gültigkeit. Eine Verlängerung oder Erneuerung der Belegungsvereinbarung ist jederzeit kooperativ möglich.



Die weiteren mit der Vermietung und Überlassung geförderten Wohnraums verbundenen Verpflichtungen bleiben davon unberührt. Nur so ist gewährleistet, dass die zuständigen Stellen jederzeit nachvollziehen können, welcher Wohnraum von welchen Verfügungsberechtigten an welche Haushalte überlassen wurde, um die gesetzlichen Nachweispflichten zu erfüllen und die Einhaltung aller Zweckbestimmungen zu erreichen.

Grundlage und Begriffe

Die folgenden Begriffe und Definitionen sind für die Hinweise zum Abschluss von Belegungsvereinbarungen maßgeblich und sollten bei den zu treffenden Vereinbarungen entsprechend ausgelegt werden.

Belegungsvereinbarungen § 17 Absatz 4 Satz 4 WFNG NRW

„Von der Ausübung des Benennungsrechts kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte aufgrund einer Belegungsvereinbarung oder Selbstverpflichtung an der Wohnraumversorgung in besonders dringenden Fällen durch die Vergabe des geförderten Wohnraums in eigener Verantwortung mitwirkt oder in Einzelfällen auch bei der Wohnraumversorgung solcher Haushalte behilflich ist, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen.“

§ 17 Absatz 4 Satz 1 WFNG NRW ist die generelle Öffnungsklausel für den Abschluss von Belegungsvereinbarungen in allen Förderfällen. Dabei kann eine solche Belegungsvereinbarung auch das Absehen von der Ausübung des Besetzungsrechts durch die zuständigen Stellen umfassen.

Arten der Belegungsrechte und deren Auswirkungen § 29 Nr. 6 WFNG NRW

„Ein **allgemeines Belegungsrecht** ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu fordern, bestimmten belegungsgebundenen Wohnraum einer wohnungssuchenden Person zu überlassen, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein nach § 18 (WFNG NRW) ergibt. Ein **Benennungsrecht** ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Ein **Besetzungsrecht** ist das Recht der zuständigen Stelle, eine wohnungssuchende Person zu bestimmen, der der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.“



Besondere Zweckbindung

Eine besondere Zweckbindung liegt vor, wenn die Belegungsbindung über die Anforderungen des § 18 WFNG NRW hinausgeht und einen bestimmten Personenkreis umfasst. Dieser Personenkreis kann die Zielgruppen des § 2 Absatz 1 Nummer 3 Satz 2 WFNG NRW umfassen, so beispielsweise ältere Menschen oder Schwerbehinderte, die aufgrund ihrer Behinderung spezielle Wohnbedürfnisse hinsichtlich Grundriss und Ausstattung haben.

Die besondere Zweckbindung wird mit der Förderzusage öffentlich-rechtlich begründet und verpflichtet die Förderempfängerin oder den Förderempfänger beziehungsweise die oder den Verfügungsberechtigten den geförderten Wohnraum an die in der besonderen Zweckbindung festgelegten Personengruppe zu vermieten. Abweichungen sind nur auf Antrag mit Zustimmung der zuständigen Stelle zulässig.

Globalmietverträge

In den Förderbausteinen Gruppenwohnungen, Wohnheime und Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot können sogenannte Globalmietverträge als Zwischenmietvertrag zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten und einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechtes oder des öffentlichen Rechtes geschlossen werden. Diese Zwischenmieterin oder der Zwischenmieter schließt dann die Mietverträge mit den wohnberechtigten Haushalten ab.

Globalmietverträge werden nur in bestimmten, gemeinschaftlichen Wohnformen umgesetzt, da aufgrund des gruppenbezogenen Zusammenlebens zumeist von vorneherein besondere Kriterien für die Belegung erfüllt werden müssen, die in der Regel am besten durch die Zwischenmieterin oder dem Zwischenmieter beurteilt und umgesetzt werden können.

Allgemeine Hinweise zum Abschluss von Belegungsvereinbarungen für geförderten Mietwohnraum

Kooperationspartnerinnen und -partner im Rahmen von Belegungsvereinbarungen
Belegungsvereinbarungen können zwischen der zuständigen Stelle und der oder dem Verfügungsberechtigten geschlossen werden, wenn der geförderte Wohnraum in ihrem Zuständigkeitsbereich errichtet wurde. Sie ermöglichen der oder dem Verfügungsberechtigten auch bei bestehenden Benennungs- und Besetzungsrechten eine eigene, flexible Belegungssteuerung, soweit sie dabei den Voraussetzungen des § 17 Absatz 4 WFNG NRW nachkommen.



Die zuständige Stelle ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit allen Verfügungsberechtigten eine Belegungsvereinbarung abzuschließen, die freiwillig im Sinne des § 17 Absatz 4 WFNG an der Versorgung wohnberechtigter Haushalte mitzuwirken bereit sind. Vielmehr kommt es darauf an, mit welchen Maßnahmen die Ziele der Wohnraumförderung und die Versorgung der wohnberechtigten Haushalte vor Ort bestmöglich erreicht werden können.

Belegungsvereinbarungen können unterschiedliche Adressaten begünstigen:

- Neuinvestorinnen und -investoren als Förderanreiz,
- Bestandshalterinnen und Bestandshalter zur Beseitigung von Vermietungshemmnissen oder Problemlagen und ebenfalls als Förderanreiz für Neuinvestitionen,
- sie können jeweils alle, oder nur einzelne Bestandshalterinnen oder Bestandshalter privilegieren, um auch für andere Verfügungsberechtigte weitere Anreize zur Verbesserung der Zusammenarbeit und des Wohnungsangebotes zu schaffen oder
- Kommunen, in deren Zuständigkeitsbereich der geförderte Wohnraum errichtet wird, die aber nicht zuständige Stelle im Sinne der Zuständigkeitsverordnung sind, um so die örtlichen Bedarfe entsprechend zu berücksichtigen
- Wohnprojekte, so beispielsweise neu gegründete Genossenschaften oder Wohnprojekte als Verein oder GbR, wo aufgrund des gruppenbezogenen Zusammenlebens zumeist nur bestimmte, von dieser Wohnform überzeugte und in die Gruppe passende Menschen wohnen können.

Mit Verfügungsberechtigten, die nicht im Sinne der in § 17 WFNG NRW genannten Grundsätze an der Wohnraumversorgung wohnberechtigter Haushalte mitwirken, sollte eine Belegungsvereinbarung weder geschlossen, noch auf die Ausübung von Benennungs- und Besetzungsrechten verzichtet werden.

Geeignete Wohnungsbestände

Belegungsvereinbarungen können sich beziehen auf:

- die Erstbelegung eines bestimmten Förderobjektes als zusätzlicher Förderanreiz,
- die Wiedervermietung für (bestimmten) Wohnraum in einem bestimmten Wohnquartier, einem Stadtgebiet oder einem Stadtteil zur Erreichung einer besseren sozialen Durchmischung oder zur Vermeidung oder Auflösung von einseitigen Belegungsstrukturen,
- die Wiedervermietung bestimmter Gebäudearten, Wohnungsarten oder Baualtersklassen zur Verbesserung oder Beschleunigung der Wiedervermietung,
- die Neu- und/oder Wiedervermietung des gesamten Wohnungsbestandes einer / eines Verfügungsberechtigten,



- die Vermietung an bestimmte Personen im Rahmen einer besonderen Zweckbindung (beispielsweise Auszubildende und Studierende),
- Bestände von besonderen Wohnprojekten
- und so weiter.

Die vorgenannten Aspekte sind beispielhaft und nicht abschließend. Es ist darüber hinaus zulässig in einer Belegungsvereinbarung auch mehrere Zielrichtungen gleichzeitig zu verfolgen, wenn eine Vereinbarung über den gesamten geförderten Wohnungsbestand einer oder eines Verfügungsberechtigten nicht sinnvoll scheint, oder sich die zuständige Stelle den Zugriff auf bestimmte Objekte auch unter einer bestehenden Belegungsvereinbarung vorbehalten will.

Gestaltung von Belegungsvereinbarungen

Mögliche Inhalte von Belegungsvereinbarungen

Belegungsvereinbarung sind in neu geförderten Maßnahmen immer und bei bereits abgeschlossenen Förderungen möglichst zum Bestandteil der Förderzusage zu machen und sollten (mindestens) die folgenden Parameter berücksichtigen.

Bitte beachten Sie, dass die Erläuterungen in den Kästchen nur Hinweise enthalten, was in eine Belegungsvereinbarung aufgenommen werden kann und dienen lediglich als Hilfestellung oder Beispiele, die jederzeit ergänzt oder weggelassen werden können.

1. Einleitung

Präambel oder Beschreibung des gemeinsam in der Belegungsvereinbarung angestrebten Ziels der vereinbarten Zusammenarbeit zur Klarstellung für alle Beteiligten

2. Förderobjekt

Genau bezeichneter Wohnungsbestand oder Wohnungsteilbestand

Förderobjekt(e):

- Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort
- Stockwerk, Lage, Wohnungsnummer, sofern nur einzelne Wohnungen in die Belegungsvereinbarung aufgenommen werden sollen
- Quartier, Stadtteil, Bezeichnung des Wohnungsbestandes, so dass eine Identifikation bis zum Ende der Belegungsvereinbarung eindeutig möglich ist



- es kann auch die Angabe der tatsächlich gebundenen Wohnfläche statt einzelner Wohnungen erfolgen, wenn dies im Vollzug sinnvoll und umsetzbar erscheint
Barrierefreiheit: Ja / Nein

3. Verfügungsberechtigte oder Verfügungsberechtigter

Firma / Gesellschaft / Name: z.B. Wohnungsgesellschaft xy

- Status: z.B. Eigentümer / Verwalter
- Name, Vorname
- Telefonnummer, E-Mail-Adresse
- Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort

4. Nutzerin und Nutzer und Wohnberechtigung

- Vermietbarkeit an
- besondere Zweckbindung
- Globalmietvertrag, Nachweis der Wohnberechtigung nachzuhalten von....
- Wohngemeinschaften für besondere Formen gemeinschaftlichen Wohnens wie beispielsweise für ältere oder behinderte Menschen, generationenübergreifende oder inklusive Gemeinschaften in einer Wohnung, die keinen gemeinsamen Haushalt angehören haben Besonderheiten beim Nachweis der Wohnberechtigung

5. Belegungsbindung

- genau bezeichnete Laufzeit
- Verlängerungsoption, wenn gewollt
- Art und Zeitpunkt der Übermittlung des Nachweises der Einhaltung der Belegungsbindung an die zuständige Stelle

6. Leistung und Gegenleistung

- genaue Bezeichnung und Benennung von Leistung und Gegenleistung
- regelmäßige Evaluierung oder Abstimmungsgespräche zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten und der zuständigen Stelle – Differenzierung zwischen Leitungs- und Arbeitsebene
- Festlegung von Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung
- genaue Verteilung der Verantwortlichkeiten zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten, der zuständigen Stelle und sofern vorliegend der Globalmieterin oder dem Globalmieter



- Sonderrechte und Verfahren zur ausnahmsweisen Ausübung von Benennungs- oder Besetzungsrechten zur Unterbringung von dringenden Wohnungsnotfällen oder zur Beendigung von ungenehmigten Leerständen auch innerhalb der Laufzeit der Belegungsvereinbarung
- Möglichkeit der Auflösung der Belegungsvereinbarung bei unauflösbaren Problemstellungen oder Zielkonflikten während der Laufzeit der Vereinbarung
- Festlegung der Rechtsfolgen der Auflösung

7. Geldleistungen bei Verstößen und Aufhebung der Belegungsvereinbarung bei mehrfachen Verstößen

- Regelung von Geldleistungen oder Ordnungswidrigkeiten bei Verstößen gegen die Belegungsregelungen des WFNG NRW
- Automatische Auflösung bei mehrfachen Verstößen gegen die Belegungsvereinbarung durch die oder den Verfügungsberechtigten oder
- Art und Zeitpunkt einer möglichen außerordentlichen Kündigung bei Verstößen, die mit Geldleistungen und / oder Ordnungswidrigkeiten zu ahnden sind

Dauer und Beendigung von Belegungsvereinbarungen

Das MHKBD empfiehlt den Abschluss einer befristeten Vereinbarung mit einer Anfangslaufzeit von zwei oder drei Jahren. So haben alle Beteiligten die Möglichkeit, sich im Rahmen der Belegungsvereinbarung zu organisieren und gemeinsam die entstehenden Nachbesserungsbedarfe zu identifizieren und in einer optionalen Folgevereinbarung umzusetzen. Mit bekannten und bewährten Verfügungsberechtigten können für Objekte auch Belegungsvereinbarungen ohne befristete Laufzeit angeboten werden, wenn Regelungen zur Aufhebung der Vereinbarung implementiert sind.

Darüber hinaus wäre es anzuraten, eine Kündigungsfrist beziehungsweise einen beiderseits bindenden und beispielsweise jährlich wiederkehrenden Kündigungszeitpunkt festzuschreiben. Eine automatisierte Verlängerungsklausel einzurichten für den Fall, dass die Kündigungsoption von keiner der beiden Seiten ausgeübt wird, eröffnet Entscheidungsvariationen, die alle Beteiligten wahrnehmen können.



Zusätzliche Hinweise für zugelassene Globalmietverträge, besondere Wohnprojekte oder Sonderformen gemeinschaftlichen Wohnens im Sinne des § 13 Absatz 3 WFNG NRW und bewohnergetragene Genossenschaften

Globalmietverträge

Bei einer Globalvermietung ist im Regelfall eine Belegungsvereinbarung der Förderzusage beizufügen. Sie ist daher Bestandteil des Förderverfahrens, in die Förderakte aufzunehmen, und die zuständige Bewilligungsbehörde wird Kooperationspartnerin im Rahmen der Belegungsvereinbarung.

Im Rahmen von Globalmietverträgen wird eine Verfügungsberechtigte oder ein Verfügungsberechtigter Vermieter von gefördertem Wohnraum, die oder der nicht gleichzeitig auch Eigentümerin oder Eigentümer des geförderten Wohnraums ist. Es ist zu regeln, welche aus den Zweckbindungen erwachsenden rechtlichen Verpflichtungen übernommen werden, die einer Fördernehmerin oder einem Fördernehmer aus den Zweckbindungen der Wohnraumförderung zufallen. In diesen Fällen ist in der Belegungsvereinbarung zu regeln, welche Vermieterpflichten auf die Globalmieterin oder den Globalmieter übergehen, da sie verfügungsberechtigt über den Wohnraum werden. Eine solche Regelung dient der Abgrenzung zu den sonstigen Rechten und Pflichten aus der Zweckbindung, die bei der Fördernehmerin oder dem Fördernehmer verbleiben.

- Verantwortliche Person für die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindung
- Nachhalten von Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten
- Ansprechperson für die zuständige Stelle im Rahmen von Bestands- und Besetzungskontrollen

Nur so ist für die zuständige Stelle erkennbar, in welchen Fällen sie gegenüber welchem Adressaten die Zweckbindungen aus der Wohnraumförderung durchsetzen kann.

Besondere Wohnprojekte oder Sonderformen gemeinschaftlichen Wohnens

Im Rahmen von besonderen Wohnprojekten (beispielsweise inklusive Wohnformen, generationenübergreifendes Wohnen und andere) und Sonderformen gemeinschaftlichen Wohnens kann es sinnvoll oder sogar erforderlich sein, die projektragenden Vereine oder Interessengemeinschaften an der Wohnraumbelieferung im Rahmen einer Mieterauswahl oder eines Vorschlagsrechts zu beteiligen beziehungsweise mit ihnen eine Belegungsvereinbarung abzuschließen. Bei bestimmten Förderbausteinen kann ihnen eine Globalanmietung im Rahmen der Förderung gewährt werden.



Sie können, müssen aber nicht als Kooperationspartnerinnen oder Kooperationspartner im Rahmen einer Belegungsvereinbarung einbezogen werden. Die gemeinsame Entwicklung und Beteiligung an einer solchen abzuschließenden Vereinbarung ist oftmals aber sinnvoll und sehr zielführend, da die Funktionsfähigkeit und Dauerhaftigkeit solcher Wohnformen maßgeblich davon abhängt, dass alle in dem Objekt / Projekt Beteiligten den gemeinschaftlichen Grundgedanken mittragen und vertreten. Im Rahmen einer Belegungsvereinbarung wäre neben den oben genannten möglichen Inhalten zu regeln, wie die Auswahl der zu versorgenden Haushalte einvernehmlich und unter Berücksichtigung der besonderen Zweckbindung erfolgen kann. Hier ist insbesondere die Prüfung der erteilten Wohnberechtigungen zu bedenken und gegebenenfalls die Beantragung und Genehmigung von Freistellungen, soweit diese möglich und zulässig sind.

Auch kann das Nutzungskonzept der projekttragenden Vereine oder Interessengemeinschaften in relevanten Teilen in die Belegungsvereinbarung aufgenommen werden, wenn damit nicht gegen die besonderen Zweckbindungen für den konkret geförderten Wohnraum verstoßen wird. Beispiele sind:

- Elterninitiativen, die den geförderten Wohnraum für ihre beeinträchtigten Kinder errichten stimmen die Nachbelegung mit der zuständigen Stelle ab
- Übernahme von spezifischen Zielgruppen aus dem Nutzungskonzept, die vom projekttragenden Verein oder der Interessengemeinschaft Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen wollen

Bewohnergetragene Genossenschaften

Zur Unterstützung der positiven sozialen, gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Effekte durch Baugruppen oder bewohnergetragene Genossenschaften sind Belegungsvereinbarung ein gutes Instrument zur Sicherstellung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums. Die bewohnergetragenen Genossenschaften sind geprägt durch einen Kooperationsvertrag zur Nutzung der Genossenschaftswohnungen, der im Rahmen der Belegungsvereinbarung Berücksichtigung finden kann.



Hinweise für geförderten Mietwohnraum nach Nr. 3 und Nr. 6 Wohnraumförderbestimmungen (WFB)

Geförderte Gruppenwohnungen nach Nummer 3

Bei der Vermietung von Gruppenwohnungen kann es aufgrund des Anbieterkonzeptes erforderlich sein, dass die geförderten Wohneinheiten nur an eine bestimmte Zielgruppe vermietet werden. So bei Wohnraum der für Lebensältere oder für Menschen mit Behinderungen geplant wird und die Zusammensetzung der Gruppe von der oder dem Verfügungsberechtigten mitgestaltet oder eine bestimmte Art der Unterstützung oder Betreuung angeboten werden soll. Aufgrund des Instrumentes der Belegungsvereinbarung sowie mietschutzrechtlicher Aspekte ist eine Kopplung von Miet- und Betreuungsverträgen nicht zulässig. Mit einer Belegungsvereinbarung ist es jedoch möglich, die oben erläuterten Belegungsrechte auszuüben und gleichzeitig dem Konzept der Gruppenwohnungen gerecht zu werden. Mit der Belegungsvereinbarung hat die Vermieterin oder der Vermieter die Möglichkeit, von den Menschen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, diejenigen auszuwählen, für die das entsprechende Wohnsetting geplant wurde.

Geförderter Wohnraum für Auszubildende und Studierende nach Nummer 6

Wohnraum für Auszubildende und Studierende unterliegt förderspezifischen Abweichungen zum Mietwohnungsneubau, die bei der Gestaltung einer Belegungsvereinbarung Berücksichtigung finden sollten.

- Nutzung geförderter Gemeinschaftsflächen
- Nachweis der Wohnberechtigung durch Ausbildungsvertrag oder Immatrikulationsbescheinigung und Festlegung der Überprüfungsverantwortung und Häufigkeit der Prüfung