

MINISTERIALBLÄTT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

29. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 13. Mai 1976

Nummer 39

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes
für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBI. NW.) aufgenommen werden.

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2375	9. 4. 1976	RdErl. d. Innenministers Modernisierungsbestimmungen; Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder	760

2375

I.

Modernisierungsbestimmungen
Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder

 RdErl. d. Innenministers v. 9. 4. 1976 – VI C 2 –
 4.051.3 – 820/76

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert in einem gemeinsamen Programm mit dem Bund die Modernisierung von Wohnungen und stellt nach Maßgabe des Haushaltplanes und der „Richtlinien für das Modernisierungsprogramm 1975“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 20. 12. 1974 (BAnz. Nr. 6/75) in der jeweils geltenden Fassung Mittel bereit. Für die Durchführung der Förderungsmaßnahme wird folgendes bestimmt:

1 Zweck der Maßnahme

- 1.1 Durch die Modernisierung sollen der Gebrauchswert erhaltenswürdiger Wohnungen und Wohnheime erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert und die städtebauliche Funktion vor allem älterer Stadtviertel erhalten oder verbessert werden.
- 1.2 Gefördert wird die Modernisierung von Wohnungen und Wohnheimen. Als modernisierungsbedürftig gelten insbesondere Wohnungen ohne Bad oder ohne WC innerhalb der Wohnung oder ohne Sammelheizung. Auf die Förderung von Wohnheimen sind die für Wohnungen geltenden Bestimmungen entsprechend anzuwenden.
- 1.3 Bund und Länder stellen ein gemeinsames Modernisierungsprogramm auf, das jährlich fortgeschrieben wird. Das Land wählt zur Aufnahme in das gemeinsame Modernisierungsprogramm Modernisierungszonen aus den Vorschlägen der Bewilligungsbehörden aus. Die Festsetzung der Modernisierungszonen richtet sich nach den Bestimmungen der Anlage 1.

Ausschluß der Förderung

- 3.1 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn
- 3.1.1 das Gebäude den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht entspricht oder die Modernisierung nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung bedenklich ist (§ 34 Bundesbaugesetz) oder
- 3.1.2 die Modernisierung wegen der schlechten baulichen Beschaffenheit des Gebäudes unwirtschaftlich wäre oder
- 3.1.3 die Modernisierungsmaßnahme bereits begonnen worden ist; das gilt nicht, wenn die Bewilligungsbehörde dem vorzeitigen Beginn vorher zugestimmt hat (Nummer 9.5), oder
- 3.1.4 der Verfügungsberechtigte keine angemessene Eigenleistung erbringt und ihm auch kein Eigenkapitalersatzdarlehen nach Nummer 5.5 gewährt werden kann oder
- 3.1.5 bei nicht preisgebundenen Wohnungen die Miete nach der Modernisierung die nach Nummer 16 der Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 (WFB 1976) gemäß RdErl. v. 25. 3. 1976 (SMBI. NW. 2370) in der jeweils geltenden Fassung zulässigen Höchst-Durchschnittsmieten für öffentlich geförderte Wohnungen um mehr als 10 v. H. übersteigen wird oder
- 3.1.6 bei preisgebundenen Wohnungen die sich nach der Modernisierung ergebende Miete die Höchst-Durchschnittsmiete nach Nummer 16 WFB 1976 übersteigen wird (Nummer 50 Abs. 4 Erl. 1971; RdErl. v. 1. 3. 1971 – SMBI. NW. 2370) oder
- 3.1.7 bei öffentlich geförderten Wohnungen die Bewilligungsbehörde die zu der Wertverbesserung erforderliche Zustimmung nach § 11 Abs. 5 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) noch nicht erteilt hat oder nicht gleichzeitig erteilt.

- 3.2 Für eigengenutzte Eigenheime, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen ist eine Förderung ausgeschlossen, wenn das Jahreseinkommen des Eigentümers und der zu seiner Familie rechnenden Angehörigen die in § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) festgesetzten Grenzen übersteigt. Die Feststellung des Einkommens erfolgt nach Maßgabe des RdErl. v. 10. 10. 1969 (SMBI. NW. 238) in der jeweils geltenden Fassung.

2 Rangfolge der Förderung

- 2.1 Wohnungen, die in Modernisierungszonen liegen, werden vorrangig vor Wohnungen außerhalb von Modernisierungszonen gefördert.
- 2.2 Modernisierungen innerhalb von Modernisierungszonen werden mit Vorrang gefördert, wenn
- 2.2.1 Mißstände in Wohnungen beseitigt werden, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entsprechen, oder
- 2.2.2 die Wohnungen weitgehend zeitgemäßen Wohnbedürfnissen angepaßt werden oder
- 2.2.3 der Anschluß an eine leitungsgebundene Wärmeversorgung bezieht wird oder
- 2.2.4 mehr als 50 Wohnungen nach einem einheitlichen Plan modernisiert werden und dadurch besondere Kostenersparnisse zu erwarten sind; dies gilt ohne Rücksicht darauf, ob die Wohnungen einem oder mehreren Eigentümern gehören, oder
- 2.2.5 Modernisierungen in Selbsthilfe durchgeführt werden oder
- 2.2.6 die Gebäude wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung besonders wertvoll sind.
- 2.3 Außerhalb von Modernisierungszonen liegende Wohnungen können gefördert werden, wenn
- 2.3.1 sie in einem nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes festgesetzten Sanierungsgebiet liegen oder
- 2.3.2 Mißstände in Wohnungen beseitigt werden, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entsprechen, oder
- 2.3.3 wenigstens sechs Wohnungen modernisiert oder an eine leitungsgebundene Wärmeversorgung angeschlossen werden.

3 Gegenstand der Förderung

- 4.1 Gefördert werden die nachfolgend aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der dadurch bedingten Instandsetzungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen:
- Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung,
 - Verbesserung der Belichtung und Belüftung,
 - Verbesserung des Wärmeschutzes,
 - Verbesserung des Schallschutzes,
 - Verbesserung der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,
 - Verbesserung der sanitären Einrichtungen,
 - Verbesserung der Beleuchtung, der Beheizung und der Kochmöglichkeiten,
 - Verbesserung der Funktionsabläufe in Wohnungen.
- 4.2 Andere Arbeiten sind nur förderungsfähig, wenn sie den Gebrauchswert der Wohnung erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und nicht Um- oder Erweiterungsbauten sind.
- 4.3 Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht durch eine Modernisierung bedingt sind (Nummer 4.1), können bei Mietwohngebäuden mitgefördert werden,
- 4.3.1 wenn das Gebäude vor dem 21. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist und im Eigentum natürlicher Personen steht und
- 4.3.2 wenn sie im Zusammenhang mit einer Modernisierung durchgeführt werden, die anderenfalls ihren Zweck verfehlte, und
- 4.3.3 wenn ohne eine Förderung der Instandsetzung die Modernisierung unterbliebe und

Anlage 1

- 4.3.4 soweit die Kosten der Instandsetzungsmaßnahme nicht mehr als 25 v. H. bei Wohnungen in Gebäuden von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung nicht mehr als 40 v. H. der förderungsfähigen Kosten der Modernisierung betragen.
- 4.4 Bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen können Instandsetzungsmaßnahmen mit gefördert werden, wenn die Voraussetzungen nach den Nummern 4.3.1 bis 4.3.4 erfüllt sind und das Jahreseinkommen des Eigentümers und der zu seiner Familie rechnenden Angehörigen die in § 25 II. WoBauG festgesetzten Grenzen um wenigstens 20 v. H. unterschreitet.
- 4.5 Zu den förderungsfähigen Gesamtkosten gehören auch die Baunebenkosten in entsprechender Anwendung des § 5 Abs. 4 und des § 8 II. BV.
- 4.6 Soweit Vorsteuerbeträge nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes bei der Umsatzsteuer abgesetzt werden können, rechnen sie nicht zu den förderungsfähigen Gesamtkosten.
- 4.7 Werden in einem Gebäude die Wohnungen nach Art und Umfang unterschiedlich modernisiert, ist dies bei der Aufteilung der förderungsfähigen Gesamtkosten auf die einzelnen Wohnungen angemessen zu berücksichtigen.
- 4.8 Werden Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes durchgeführt, so ist der bauliche Wärmeschutz soweit zu verbessern, daß die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Werte für den mittleren spezifischen Wärmebedarf in kcal/h qm Wohnfläche – ohne Loggien und Balkone – für ein freistehendes Wohngebäude nicht überschritten werden. Die Toleranz zwischen den anzustrebenden Werten und den maximal zulässigen Werten soll die besonderen Verhältnisse der Gebäude berücksichtigen.

Für Gebäude in geschlossener Bauweise sind die Werte nach Tabelle um je 3 kcal/h qm Wohnfläche für jede nicht ans Freie grenzende Hauseite zu mindern. Nur teilweise ans Freie grenzende Hauseiten sind entsprechend ihren überwiegenden Flächenanteilen als freistehend oder angebaut anzusehen.

Freistehende Wohngebäude mit qm Wfl. m ²	Verbesserter Wärmeschutz bei Modernisierung von Wohnungen	
	anzustrebende Werte kcal/h m ²	max. zulässige Werte kcal/h m ²
≤ 100 Einfamilienhaus	95	108
150 Einfamilienhaus	91	104
300 Mehrfamilienhaus	85	98
450 Mehrfamilienhaus	81	94
600 Mehrfamilienhaus	77	90
900 Mehrfamilienhaus	73	86
1 200 Mehrfamilienhaus	70	83
1 500 Mehrfamilienhaus	69	82
1 800 Mehrfamilienhaus	67	80
≥ 2 400 Mehrfamilienhaus	65	78

Zwischenwerte der Tabelle sind zu interpolieren.

Der spezifische Wärmebedarf von einzelnen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräumen) soll in Einfamilienhäusern einen Wert von 110 kcal/h qm Wohnfläche und in Mehrfamilienhäusern einen Wert von 100 kcal/h qm Wohnfläche nicht überschreiten.

- 4.9 Werden Sammelheizungen eingebaut oder die Wohnungen an eine leistungsgebundene Wärmeversorgung angeschlossen, so wird empfohlen, gleichzeitig Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes im Sinne der Nummer 4.8 durchzuführen.

5 Art und Höhe der Förderung

- 5.1 Die Mittel werden als Zuschüsse oder Darlehen zu den Aufwendungen für die Modernisierung gewährt. Sie

sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des II. WoBauG. Auch bei Vorliegen aller Voraussetzungen besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Förderungsmitteln.

- 5.2 Die Förderung mit Zuschüssen und Darlehen beginnt mit dem Ersten des Monats, der auf den Abschluß der Modernisierungsarbeiten folgt.
- 5.3 Die Zuschüsse werden für die Dauer von insgesamt 9 Jahren gewährt, und zwar jeweils 3 Jahre in Höhe von 7,2 v. H., 4,8 v. H. und 2,4 v. H. der förderungsfähigen Gesamtkosten, höchstens bis zu 20 000,- Deutsche Mark je Wohnung.
- 5.4 Die Darlehen können als Eigenkapitalersatzdarlehen in Höhe von 15 v. H. der förderungsfähigen Gesamtkosten bis zum Höchstbetrag von 3000,- Deutsche Mark je Wohnung oder als Fremdkapitalersatzdarlehen bis zum Höchstbetrag von 20 000,- Deutsche Mark je Wohnung gewährt werden. Die Darlehen sind vom Tage der Auszahlung an mit 1 v. H. jährlich zu verzinsen und mit 5,5 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Zusätzlich ist für die Verwaltung der Darlehen bis zur vollständigen Tilgung ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Ursprungsdarlehensbetrages zu leisten. Zins- und Tilgungsleistungen sowie Verwaltungskostenbeiträge sind nachträglich in gleichen Halbjahresraten am 1. Juni und am 1. Dezember eines jeden Jahres zu entrichten.
- 5.5 Eigenkapitalersatzdarlehen werden nur gewährt, wenn der Verfügungsberechtigte glaubhaft macht, daß er eine angemessene Eigenleistung nicht aufbringen kann. Angemessen ist eine Eigenleistung von in der Regel 15 v. H. der Gesamtkosten. Eigenkapitalersatzdarlehen können auch zusammen mit Zuschüssen gewährt werden.
- 5.6 Fremdkapitalersatzdarlehen werden nur gewährt, wenn ein dringendes städtebauliches oder öffentliches Interesse auf Grund der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse an der Modernisierung der Wohnung besteht und
- 5.6.1 die Finanzierung der Modernisierungskosten mit Kapitalmarktmitteln zu marktüblichen Bedingungen zu einer Überschreitung der in den Nummern 3.1.5 und 3.1.6 gesetzten Grenzen der Mieterhöhung führen würde, sofern mit Zuschüssen gefördert würde, oder
- 5.6.2 der Verfügungsberechtigte keine Kapitalmarktmittel zur Finanzierung der Modernisierungskosten zu marktüblichen Bedingungen erhalten kann.
- 5.7 Für Wohnheime können Zuschüsse bis zu Gesamtkosten von 10 000 Deutsche Mark, Eigenkapitalersatzdarlehen bis zum Höchstbetrag von 1 500,- Deutsche Mark und Fremdkapitalersatzdarlehen bis zum Höchstbetrag von 10 000,- Deutsche Mark je Heimplatz gewährt werden.
- 5.8 Eine wiederholte Förderung ist zulässig, soweit der sich aus den Nummern 5.3, 5.4 oder 5.7 ergebende Gesamtbetrag nicht überschritten wird. Hierbei ist auch eine Gewährung von Zinszuschüssen aus Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen zur Förderung der Modernisierung von Wohngebäuden gemäß RdErl. v. 13. 3. 1975 (SMBI. NW. 2375) in der jeweils geltenden Fassung anzurechnen.

6 Zulässige Mieterhöhung nach der Modernisierung

- 6.1 Bei der Bewilligung der Förderungsmittel für nicht preisgebundene Wohnungen hat sich der Verfügungsberechtigte zu verpflichten,
- 6.1.1 bei nach der Modernisierung fortbestehenden Mietverhältnissen die Miete höchstens auf den Betrag zu erhöhen, der sich
- a) nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe – Artikel 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) – abzüglich der nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 6 des vorbezeichneten Gesetzes ermittelten Kürzungsbeträge oder
- b) nach § 3 Abs. 1 des vorbezeichneten Gesetzes ergibt,

- 6.1.2 bei nach der Modernisierung begründeten Mietverhältnissen keine höhere Miete zu erheben, als sie nach Nummer 6.1.1 zu erzielen wäre.
- 6.2 Bei der Bewilligung der Förderungsmittel für preisgebundene Wohnungen hat sich der Verfügungsberechtigte zu verpflichten, die Miete höchstens um die zur Deckung der durch die Modernisierung bedingten und nach der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) und der II. BV berechnete Erhöhung der laufenden Aufwendungen zu erhöhen, und zwar durch eine Erhöhung der Einzelmiete oder durch einen Zuschlag nach § 6 NMV 1970.
- 6.3 Die für die Instandsetzung aufgewendeten Kosten und die zur Förderung der Instandsetzung gewährten Mittel bleiben bei der Ermittlung der Miete unberücksichtigt.
- 6.4 Die Zulässigkeit der Erhöhung von Umlagen, die nach den §§ 4 und 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erhoben werden dürfen, und von Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen, die nach der NMV 1970 neben der Miete erhoben werden dürfen, bleibt unberührt. Durch die Verpflichtung nach Nummer 6.1 werden im übrigen die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nicht berührt.
- 6.5 Die Verpflichtung nach Nummer 6.1 kann auf Antrag auch für Modernisierungsvorhaben begründet werden, für die bereits im Jahre 1974 Förderungsmittel bewilligt worden sind, wenn die Modernisierungsarbeiten erst nach dem 31. Dezember 1974 beendet worden sind. In diesem Falle entfällt die im Förderungsantrag nach den früheren Bestimmungen übernommene Verpflichtung des Verfügungsberechtigten bezüglich der Mieterhöhung nach der Modernisierung.

7 Pflichten des Verfügungsberechtigten

- 7.1 Vor der Durchführung der Maßnahme soll der Verfügungsberechtigte gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe die Mieter auf die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen, die voraussichtliche Höhe der entstehenden Kosten, die sich daraus ergebende Mieterhöhung sowie auf die Möglichkeit der Beantragung von Wohngeld hinweisen.
- 7.2 Liegen die geförderten Wohnungen in einer Modernisierungszone, für die eine Belegungsbinding nach Nummer 8 der Anlage 1 bestimmt worden ist, hat sich der Verfügungsberechtigte zu verpflichten, die Wohnungen bei einer erneuten Vermietung nach Erteilung des Bewilligungsbescheides nur solchen Personen zu überlassen, deren Jahreseinkommen und der zu ihrer Familie rechnenden Angehörigen die in § 25 II. BauG festgesetzten Grenzen nicht übersteigt.
- 7.3 Im übrigen hat sich der Verfügungsberechtigte zu verpflichten,
- 7.3.1 die geförderten Wohnungen während der Laufzeit der Zuschüsse oder Darlehen nur für Wohnzwecke zu verwenden,
- 7.3.2 die vorstehenden sowie die nach den Nummern 6.1 und 6.2 sowie 7.2 übernommenen Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, daß diese wiederum gehalten sind, ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.
- 7.4 Der Verfügungsberechtigte hat die Verpflichtungen nach den Nummern 6.1 bis 6.2 und 7.2 bis 7.3 für die Laufzeit der Zuschüsse oder Darlehen einzugehen.
- 7.5 Durch die Aufhebung des Bewilligungsbescheides oder die Kündigung des Zuschuß- oder Darlehensvertrages werden die Bindungen nach den Nummern 6.1 bis 6.2 und 7.2 bis 7.3 nicht berührt.

8 Antragstellung

- 8.1 Antragsberechtigt für die Förderung sind die dinglich Verfügungsberechtigten von Wohnungen.
- 8.2 Anträge sind von den Verfügungsberechtigten vor Beginn der Arbeiten nach dem Muster der Anlage 2 mit den darin aufgeführten Unterlagen, Nachweisen und Verpflichtungserklärungen bei der Gemeinde, in deren Gebiet die zu modernisierenden Wohnungen liegen, in doppelter Ausfertigung zu stellen. Bei Bauvor-

haben, die einer Baugenehmigung bedürfen, ist diese bei der Antragstellung nachzuweisen.

- 8.3 Nach Prüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen legt die kreisangehörige Gemeinde, die nicht Bewilligungsbehörde ist, den Antrag der zuständigen Bewilligungsbehörde vor und fügt eine Erklärung bei, ob
- 8.3.1 die Wohnung in einer Modernisierungszone liegt oder die Voraussetzungen für eine Förderung außerhalb einer Modernisierungszone nach Nummer 2.3 erfüllt sind und
- 8.3.2 das Gebäude erhaltungs- und modernisierungswürdig ist und den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht oder die Modernisierung nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich ist (Nummer 3.1.1) und
- 8.3.3 die Wohnung modernisierungsbedürftig ist (Nummer 1.2).

9 Bewilligungsverfahren

- 9.1 Bewilligungsbehörden für die Bewilligung von Zuschüssen und Darlehen zu den Aufwendungen für die Modernisierung sind die kreisfreien Städte, Kreise und die in § 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 14. Januar 1969 (SGV. NW. 237) in der jeweils geltenden Fassung genannten kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

- 9.2 Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die vorgelegten Anträge den Modernisierungsbestimmungen entsprechen und ob die Gesamtfinanzierung des Modernisierungsvorhabens gesichert ist. Auf ihr Verlangen sind die Angaben durch zusätzliche Unterlagen zu belegen. Werden Zuschüsse von mehr als 40 000,- DM (1. Jahresrate) oder Darlehen von mehr als 250 000,- DM beantragt, ist die untere Bauaufsichtsbehörde zu beteiligen.

- 9.3 Die Bewilligungsbehörde erteilt dem Verfügungsberechtigten einen Bewilligungsbescheid nach dem Muster der Anlage 3. Zuschüsse sind auf volle Deutsche Mark aufzurunden. Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst der Zweitausfertigung des Antrags erhält die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen.

- 9.4 Der Bewilligungsbescheid kann neben den nach dem Muster der Anlage 3 vorgeschriebenen weitere Bedingungen und Auflagen enthalten.

- 9.5 Die Bewilligungsbehörde kann in den vorzeitigen Beginn der Modernisierungsmaßnahme einwilligen, wenn die Förderungsvoraussetzungen nach den Nummern 1 bis 4 gegeben sind und besondere Gründe für die alsbaldige Durchführung der Modernisierung vorliegen. Der Verfügungsberechtigte ist darauf hinzuweisen, daß ihm diese Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Förderungsmittel gibt.

10 Kostennachweis und Bestätigung

- 10.1 Der Verfügungsberechtigte hat innerhalb von fünf Monaten nach Abschluß der Modernisierungsarbeiten der Bewilligungsbehörde einen Kostennachweis nach dem Muster der Anlage 4 in doppelter Ausfertigung vorzulegen. Dem Kostennachweis sind die Originalrechnungen und sonstige Ausgabenbelege beizufügen. Soweit der Verfügungsberechtigte die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes hat, sind nur die Entgelte (Preise ohne Umsatzsteuer) nachzuweisen. Der Kostennachweis muß erkennen lassen, welche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, sowie ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sich die förderungsfähigen Gesamtkosten und Kosten je Wohnung gegenüber den Ansätzen im Bewilligungsbescheid verringert oder erhöht haben.

- 10.2 Die Bewilligungsbehörde prüft den Kostennachweis und hält Umfang und Ergebnis der Prüfung in einem Prüfvermerk fest. Die vorgelegten Rechnungen und sonstigen Ausgabenbelege sind mit einem Prüfvermerk versehen an den Eigentümer zurückzugeben. Der Eigentümer hat die Belege vier Jahre nach Vorlage der Kostennachweise aufzubewahren.

Anlage 3

Anlage 4

- Anlage 5**
- 10.3 Nach der Prüfung des Kostennachweises erteilt die Bewilligungsbehörde dem Eigentümer eine Bestätigung über die Höhe der anrechenbaren Kosten nach dem Muster der Anlage 5. Eine Durchschrift der Bestätigung erhält die Wohnungsbauförderungsanstalt zusammen mit einer Ausfertigung des Kostennachweises.
- 10.4 Ergibt der Kostennachweis, daß die Modernisierungskosten geringer sind als die in dem Bewilligungsbescheid angesetzten Kosten, sind bewilligte Zuschüsse oder Darlehen durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen. Eine nachträgliche Erhöhung ist nicht zulässig. Der Änderungsbescheid ist mit der Bestätigung nach Nummer 10.3 zu verbinden.
- 11 Verfahren bei der Förderung von Wirtschaftseinheiten**
- 11.1 Werden mehr als 50 Wohnungen in einem oder mehreren Gebäuden, die im örtlichen Zusammenhang stehen und demselben Verfügungsberechtigten gehören, nach einem einheitlichen Plan modernisiert, kann die Förderung durch einen Bewilligungsbescheid bewilligt werden, auch wenn die Durchführung der Modernisierung sich über mehrere Jahre erstreckt.
- 11.2 Hat der Verfügungsberechtigte in einem Teil der Wohnungen die Modernisierungsarbeiten abgeschlossen, kann er die Auszahlung anteiliger Zuschüsse oder Darlehen beantragen und hierfür einen Zwischenantrag in doppelter Ausfertigung vorlegen. Für den Zwischenantrag genügt anstelle des zahlenmäßigen Nachweises eine summarische Zusammenstellung ohne Belege. Diese muß erkennen lassen, welche der in dem Bewilligungsbescheid aufgeführten Wohnungen modernisiert und welche Modernisierungsmaßnahmen in diesen Wohnungen durchgeführt worden sind.
- 11.3 Nach Prüfung des Zwischenbescheides teilt die Bewilligungsbehörde der Wohnungsbauförderungsanstalt die Höhe der für die modernisierten Wohnungen auszuzahlenden Zuschüsse und Darlehen mit und fügt eine Durchschrift des Zwischenantrags bei.
- 12 Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt und Auszahlung von Zuschüssen und Darlehen**
- 12.1 Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf übernimmt nach § 12 Abs. 3 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung (WoBauFördNG) vom 2. April 1957, zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 1975 (SGV. NW. 237), die Zuschuß- und Darlehensgewährung sowie die Darlehensverwaltung für Rechnung des Landes Nordrhein-Westfalen.
- 12.2 Die Zuschüsse werden ausgezahlt, wenn die Bestätigung der Bewilligungsbehörde (Nummer 10.3) vorliegt und mit der Wohnungsbauförderungsanstalt ein Zuschußvertrag abgeschlossen ist.
- 12.3 Die Darlehen werden ausgezahlt, wenn
- 12.3.1 die Bestätigung der Bewilligungsbehörde nach Nummer 10.3 vorliegt,
- 12.3.2 mit der Wohnungsbauförderungsanstalt ein Darlehensvertrag abgeschlossen ist. In diesem Vertrag hat der Darlehensnehmer über einen Betrag in Höhe des bewilligten Darlehens ein Schuldversprechen in der Weise abzugeben, daß dieses Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung eines Grundpfandrechts in das Grundbuch dinglich zu sichern. Für die dingliche Sicherung der Forderung aus Schuldversprechen ist Nummer 76 WFB 1976 sinngemäß anzuwenden. Bei Darlehen bis zu 3000,- Deutsche Mark kann die Wohnungsbauförderungsanstalt auf eine dingliche Sicherung verzichten,
- 12.3.3 der Verfügungsberechtigte der Wohnungsbauförderungsanstalt nachgewiesen hat, daß das Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterliegenden privaten Versicherungsgesellschaft in Form einer gleitenden Neuwertversicherung ausreichend gegen Brandaufschäden versichert ist.
- 12.4 In Fällen der Nummer 11 ist eine Auszahlung höchstens bis zu 80 v. H. der mit dem Bewilligungsbescheid bewilligten Zuschüsse und Darlehen vor der Erteilung der Bestätigung (Nummer 10.3) zulässig.
- 12.5 Die Zuschüsse werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt an den Verfügungsberechtigten in Vierteljahresraten am 1. Februar, 1. Mai, 1. August und 1. November auf ein von ihm bestimmtes Konto bei einem Kreditinstitut ausgezahlt. Die erste Vierteljahresrate ist auszuzahlen, wenn die nach Nummer 12.2 erforderlichen Voraussetzungen mindestens einen Monat vor dem Zahlungstermin erfüllt sind. Wird der Nachweis nicht fristgerecht erbracht, wird die erste Vierteljahresrate zusammen mit der weiteren Vierteljahresraten ausgezahlt, sofern bis mindestens einen Monat vor deren Zahlungstermin die Voraussetzungen erfüllt sind.
- 13 Aufhebung der Bewilligung, Kündigung des Zuschuß- und Darlehensvertrages und Rückforderung**
- 13.1 Die Bewilligungsbehörde kann den Bewilligungsbescheid bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 5 Abs. 2 WoBauFördNG ändern oder aufheben.
- 13.2 Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann den Zuschuß- und Darlehensvertrag kündigen,
- 13.2.1 wenn die Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid aufgehoben hat,
- 13.2.2 wenn der Verfügungsberechtigte die Mittel nicht ihrem Zweck entsprechend verwendet hat,
- 13.2.3 wenn die geförderten Wohnungen nicht mehr zu Wohnzwecken benutzt werden,
- 13.2.4 wenn der Verfügungsberechtigte gegen die in dem Zuschuß- und Darlehensvertrag übernommenen Verpflichtungen verstoßen hat,
- 13.2.5 soweit der Verfügungsberechtigte höhere Zuschüsse oder Darlehen erhalten hat, als ihm auf Grund der ihm entstandenen förderungsfähigen Gesamtkosten nach den Modernisierungsbestimmungen zustehen.
- 13.3 Ist der Bewilligungsbescheid aufgehoben oder der Zuschuß- und Darlehensvertrag gekündigt worden, hat der Verfügungsberechtigte die Zuschüsse und Darlehen unverzüglich zurückzuzahlen und vom Zeitpunkt des Verstoßes an mit 2 v. H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen. Der am Ersten eines jeden Monats geltende Diskontsatz ist für jeden Zinssatz dieses Monats zugrunde zu legen.
- 13.4 Soweit sich in den Fällen der Nummer 11 nach Vorlage des Kostennachweises ergibt, daß auf die Zwischenanträge Überzahlungen eingetreten sind, sind diese mit den weiteren Zahlungen zu verrechnen. Soweit danach noch eine Überzahlung verbleibt, ist der Betrag von der Wohnungsbauförderungsanstalt zurückzufordern. Für die Rückzahlung gilt im übrigen Nummer 13.3.
- 14 Prüfung**
- 14.1 Die Bewilligungsbehörde und die Wohnungsbauförderungsanstalt sind berechtigt, die Verwendung der Zuschüsse und Darlehen durch Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen sowie durch örtliche Erhebung zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.
- 14.2 Die Prüfung durch den Landesrechnungshof bei Verfügungsberechtigten, Bewilligungsbehörden und Wohnungsbauförderungsanstalt regelt sich nach § 91 der Landeshaushaltssordnung, die Vorprüfung nach § 100 der Landeshaushaltssordnung.
- 15 Bewilligungsstatistik**
- Bis zum 1. Februar eines jeden Jahres hat die Bewilligungsbehörde dem Innenminister das Förderungsergebnis des vergangenen Jahres nach dem Muster der

Anlage 7 Anlage 7 für jede Modernisierungszone in doppelter Ausfertigung mitzuteilen. Sind Wohnungen außerhalb von Modernisierungszenen gefördert worden, ist das Förderungsergebnis für diese Wohnungen für jede Gemeinde zusammenzufassen.

16 Aufhebung von Runderlassen

Der RdErl. v. 24. 1. 1975 (SMBI. NW. 2375) wird aufgehoben.

Anlage 1

Festsetzung von Modernisierungszonen

1. Zu einer Modernisierungszone kann ein zusammenhängender Teil einer Gemeinde bestimmt werden, wenn
 - 1.1 der Anteil modernisierungsbedürftiger Wohnungen mehr als 50 v. H. beträgt und
 - 1.2 der Anteil wirtschaftlich schwächer oder am Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte, zu denen insbesondere kinderreiche Familien, ausländische Arbeitnehmer und Rentner zählen, besonders groß ist.
2. Sanierungsgebiete oder Teile von Sanierungsgebieten können nicht als Modernisierungszenen festgesetzt werden.
3. Die Bewilligungsbehörden beantragen die Aufnahme von Modernisierungszenen in das gemeinsame Modernisierungsprogramm zu dem Zeitpunkt und in dem Umfang, den der Innenminister ihnen jährlich mitteilt.
4. In das gemeinsame Modernisierungsprogramm können nicht mehr Modernisierungszenen aufgenommen werden, als dem Fünfzehnfachen des für die Bewilligungsbehörden vorgesehenen Kontingents an zu modernisierenden Wohnungen entspricht. Bei der Verteilung der Kontingente wird von einem rechnerischen Modernisierungsaufwand von durchschnittlich 10000,- Deutsche Mark je Wohnung ausgegangen.
5. Anträge auf Aufnahme von Modernisierungszenen in das gemeinsame Modernisierungsprogramm sind von den Bewilligungsbehörden mit folgenden Angaben vorzulegen:
 - 5.1 Abgrenzung der Modernisierungszone nach Straßenzügen unter Beifügung eines Lageplans,
 - 5.2 Zahl der Wohnungen insgesamt in der Modernisierungszone und das Baualter der Wohnungen,

- 5.3 Ausstattung der Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und WC,
- 5.4 Anschluß an Kanalisation, Gas- und Fernwärmeversorgung,
- 5.5 vorhandene Infrastruktur und beabsichtigte Verbesserungen,
- 5.6 Erläuterungen der städtebaulichen Funktion der Modernisierungszone,
- 5.7 Beschreibung der baulichen und sozialen Entwicklungsprozesse, die eine Förderung dringlich erscheinen lassen,
- 5.8 Bevölkerungsstruktur innerhalb der Modernisierungszone,
- 5.9 Wohnungsbedarf in der Gemeinde,
- 5.10 Funktion der Gemeinde im Rahmen des Bundesraumordnungsprogramms, der Landesentwicklungsprogramme und der sonstigen Förderungsprogramme,
- 5.11 Übersicht nach dem Muster der Anlage 6 (3fach).

Anlage 6

6. Der Innenminister teilt den Bewilligungsbehörden die Modernisierungszenen mit, die in das gemeinsame Modernisierungsprogramm aufgenommen worden sind. Die Bewilligungsbehörden geben die festgesetzten Modernisierungszenen öffentlich bekannt.
7. Die festgesetzten Modernisierungszenen sind längstens 5 Jahre Bestandteil des gemeinsamen Modernisierungsprogramms. In Ausnahmefällen kann die Frist verlängert werden.
8. Auf Antrag der Gemeinde kann der Innenminister bestimmen, daß in einer Modernisierungszone die Eigentümer bei der Bewilligung von Zuschüssen oder Darlehen zu verpflichten sind, nicht preisgebundene Wohnungen nach Erteilung des Bewilligungsbescheids bei einer erneuten Vermietung in der Regel nur solchen Personen zum Gebrauch zu überlassen, deren Jahreseinkommen und der zu ihrer Familie rechnenden Angehörigen die in § 25 II, WoBauG bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigt. Die Bestimmung wird nur für solche Modernisierungszenen getroffen, in denen zu erwarten ist, daß die modernisierten Wohnungen ohne Belegungsbindung überwiegend an Personen außerhalb des oben bezeichneten Personenkreises überlassen werden und dadurch die Versorgung des bezeichneten Personenkreises mit preiswürdigen Wohnungen in der Gemeinde übermäßig behindert wird.

An die

Stadt-, Kreis-, Gemeindeverwaltung

in

über
(Gemeinde)**Antrag**

auf Gewährung eines Zuschusses/und Darlehns¹⁾ zu den Aufwendungen für die Modernisierung von Wohnungen nach den Modernisierungsbestimmungen – Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder –, RdErl. d. Innenministers v. 9. 4. 1976 (MBI. NW. S. 760/SMBI. NW. 2375).

A.

Zur Modernisierung und Instandsetzung¹⁾ von Wohnungen in dem Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus / Mehrfamilienhaus / der Eigentumswohnung¹⁾

in:
(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort)

Eigentümer:
(Name)

(Anschrift)

wird hiermit die Gewährung eines Zuschusses zu Gesamtaufwendungen in Höhe von DM
und eines Darlehens in Höhe von DM¹⁾
nach den Modernisierungsbestimmungen beantragt.

B.
Gebäudebeschreibung

			ja	nein ²⁾
Jahr der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes	Kanalanschluß vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zahl der Wohnungen insgesamt	Sammelheizung vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zahl der zu modernisierenden Wohnungen	ja nein ²⁾ Bad oder Duschraum vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung(en) ist/sind preisgebunden	<input type="checkbox"/>	Toilette in der Wohnung vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung(en) ist/sind öffentlich gefördert	<input type="checkbox"/>	Kochraum mit Spülbecken und Anschlußmöglichkeit für einen Herd vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Gebäude ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung	<input type="checkbox"/>	Wohnungsausbau vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

C.
Beschreibung der Modernisierungsmaßnahmen1. In folgenden Wohnungen sind Modernisierungsmaßnahmen beabsichtigt:³⁾

Lfd. Nr.	Stockwerk, Lage im Stockwerk	Wohnfläche qm	Modernisierungs- und Instandsetzungskosten DM	Miete DM	voraussichtliche Mieterhöhung DM
1					
2					
3					
4					
5					
6					

¹⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen²⁾ Zutreffendes bitte ankreuzen³⁾ Angaben für weitere Wohnungen ggf. auf besonderem Blatt machen

2. Folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden:

Art der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme	Lfd. Nummern der Wohnungen	Kosten lt. Kostenvoranschlag DM
Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung		
Verbesserung der Belichtung und Belüftung		
Verbesserung des Wärmeschutzes		
Verbesserung des Schallschutzes		
Verbesserung der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung		
Verbesserung der sanitären Einrichtungen		
Verbesserung der Beleuchtung, der Beheizung und der Kochmöglichkeiten		
Verbesserung der Funktionsabläufe in der Wohnung		
Andere Modernisierungsmaßnahmen ⁴⁾		
Baunebenkosten		
Gesamtbetrag der Modernisierungskosten		
Instandsetzungsmaßnahmen ⁴⁾		
Gesamtbetrag der Instandsetzungskosten		
Gesamtbetrag der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten		

**D.
Finanzierungsplan**

Die Gesamtkosten werden wie folgt aufgebracht:

1. Dinglich gesicherte Fremdmittel	DM
a) Darlehen d.....	
.....	
b) Darlehen d.....	
.....	
2. Sonstige Fremdmittel	
a) Darlehen d.....	
.....	
b) Darlehen d.....	
.....	
3. Eigenleistungen	
a) Bargeld und Guthaben	DM
b) Sachleistungen	DM
c) Eigenhilfe	DM
Summe der Finanzierungsmittel	

⁴⁾ Bitte Art der Maßnahmen angeben

E.
Verpflichtungen des Antragstellers

Ich erkläre mich mit dem Inhalt der Modernisierungsbestimmungen einverstanden und verpflichte mich, während der Laufzeit der Zuschüsse oder Darlehen

1. für nicht preisgebundene Wohnungen

- 1.1 bei nach der Modernisierung fortbestehenden Mietverhältnissen die Miete höchstens auf den Betrag zu erhöhen, der sich
 - a) nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe – Artikel 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) – abzüglich der nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 6 des vorbezeichneten Gesetzes ermittelten Kürzungsbeträge oder
 - b) nach § 3 Abs. 1 des vorbezeichneten Gesetzes ergibt,
- 1.2 bei nach der Modernisierung begründeten Mietverhältnissen keine höhere Miete zu erheben, als sie nach Nummer 1.1 zu erzielen wäre.

2. für preisgebundene Wohnungen

die Miete höchstens um die zur Deckung der durch die Modernisierung bedingte und nach der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung berechnete Erhöhung der laufenden Aufwendungen abzüglich der Förderungsleistungen zu erhöhen,

3. die modernisierten und nicht preisgebundenen Wohnungen bei Mieterwechsel nur solchen Personen zu überlassen, deren Einkommen die in § 25 des Zweiten Wohnungsbau Gesetzes bestimmten Grenzen nicht übersteigt⁵⁾,
4. die geförderten Wohnungen nur für Wohnzwecke zu verwenden,
5. die Zuschüsse und Darlehen entsprechend den Modernisierungsbestimmungen zu verwenden,
6. die sich aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen oder Darlehen ergebenden Verpflichtungen, insbesondere die vorstehend unter den Nummern 1 bis 5 aufgeführten Verpflichtungen, meinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, daß diese wiederum gehalten sind, ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

Mir ist bekannt,

daß die Bewilligung aufgehoben und der Zuschuß- und Darlehnsvertrag gekündigt werden können, wenn der Verfügungsberichtigte schulhaft die vorstehenden Verpflichtungen verletzt hat, und
daß durch die Aufhebung oder die Kündigung die vorstehenden Bindungsverpflichtungen nicht berührt werden.

F.
Antragsunterlagen

Dem Antrag sind prüfbare Kostenvoranschläge und Planunterlagen mit Beschreibung der auszuführenden Arbeiten beigefügt.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)

.....
(Telefon)

⁵⁾ Diese Verpflichtung gilt nur, wenn für die Modernisierungszone eine entsprechende Bindung der geförderten Wohnungen bestimmt worden ist.

(Bewilligungsbehörde)

AZ:
(bitte stets angeben)

KZ d. Bew.- Beh.	Lfd. Nr. der Bewilligung												Gemeindeschlüssel- zahl				
				M	o	d						7					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	

□

An

Bescheid

Über die Bewilligung eines Zuschusses/und eines Darlehens¹⁾ zu den Aufwendungen für die Modernisierung von Wohnungen nach den Modernisierungsbestimmungen
– Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder –, RdErl. d. Innenministers v. 9. 4. 1976 (MBI. NW. S. 760/SMBI. NW. 2375).

Betritt: Ihr Modernisierungsvorhaben

in

Bezug: Ihr Antrag vom**A.**

Auf Grund Ihres vorbezeichneten Antrags und der mit dem Antrag eingereichten Unterlagen wird Ihnen zu den Aufwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung¹⁾ von Wohnungen in dem Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus / Mehrfamilienhaus / der Eigentumswohnung¹⁾

in

ein Zuschuß von DM jährlich auf die Dauer von drei Jahren,

ein Zuschuß von DM jährlich auf die Dauer der folgenden drei Jahre.

ein Zuschuß von DM jährlich auf die Dauer
der folgenden weiteren drei Jahre

Pos. Nr.				Betrag DM													
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27								

und

ein Darlehen von DM bewilligt.¹⁾

Pos. Nr.				Betrag DM													
28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38							

Das Darlehen ist vom Tage der Auszahlung an mit 1 v. H. jährlich zu verzinsen und mit 5,5 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortlaufende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Außerdem ist für die Verwaltung des Darlehens bis zur vollständigen Tilgung ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Ursprungsdarlehens zu leisten. Zins- und Tilgungsleistungen sowie Verwaltungskostenbeiträge sind nachträglich in gleichen Halbjahresraten am 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres zu entrichten.¹⁾

Die Förderung beginnt mit dem Ersten des Monats, der auf den Abschluß der Modernisierung folgt.

B.

Mit dem Zuschuß und dem Darlehen wird Ihrem Antrag entsprechend die Modernisierung folgender Wohnungen gefördert:

Lfd. Nr.	Stockwerk, Lage im Stockwerk	Förderungsfähige Gesamtkosten DM	Lfd. Nr.	Stockwerk, Lage im Stockwerk	Förderungsfähige Gesamtkosten DM
1			4		
2			5		
3			6		

Gesamtbetrag der förderungsfähigen Modernisierungskosten DM.

¹⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen.

Aufgrund der in Ihrem Antrag abgegebenen Erklärung werden Sie durch diesen Bescheid für die Laufzeit der Zuschüsse oder Darlehen verpflichtet,

1. *für nicht preisgebundene Wohnungen*
 - 1.1 bei nach der Modernisierung fortbestehenden Mietverhältnissen die Miete höchstens auf den Betrag zu erhöhen, der sich
 - a) nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe – Artikel 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) – abzüglich der nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 6 des vorbezeichneten Gesetzes ermittelten Kürzungsbeträge oder
 - b) nach § 3 Abs. 1 des vorbezeichneten Gesetzes ergibt,
 - 1.2 bei nach der Modernisierung begründeten Mietverhältnissen keine höhere Miete zu erheben, als sie nach Nummer 1.1 zu erzielen wäre,
2. *für preisgebundene Wohnungen*

die Miete höchstens um die zur Deckung der durch die Modernisierung bedingte und nach der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung berechnete Erhöhung der laufenden Aufwendungen abzüglich der Förderungsleistungen zu erhöhen,

 3. die modernisierten Wohnungen bei Mieterwechsel nur solchen Personen zu überlassen, deren Einkommen die in § 25 des Zweiten Wohnungsbaugetzes bestimmten Grenzen nicht übersteigt; die vorgesehenen Mieter haben Ihnen eine Bescheinigung der für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zuständigen Stelle vorzulegen, nach der sie die Bezugsvoraussetzungen erfüllen; die Bindungen von öffentlich geförderten Wohnungen bleiben unberührt¹⁾,
 4. die geförderten Wohnungen nur für Wohnzwecke zu verwenden,
 5. die Zuschüsse und Darlehen entsprechend den Modernisierungsbestimmungen zu verwenden,
 6. die sich aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen oder Darlehen ergebenden Verpflichtungen, insbesondere die vorstehenden unter den Nummern 1 bis 5 aufgeführten Verpflichtungen, Ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, daß diese wiederum gehalten sind, ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

D.
Bedingungen und Hinweise

1. Über die Gewährung von Zuschüssen und Darlehen ist zwischen dem Verfügungsberechtigten und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen ein Zuschuß- und Darlehensvertrag abzuschließen.

In dem Darlehensvertrag hat sich der Darlehensnehmer zu verpflichten, über einen Betrag in Höhe des bewilligten Darlehens ein Schuldversprechen in der Weise abzugeben, daß dieses Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Versprechen durch Eintragung eines Grundpfandrechts in das Grundbuch dinglich zu sichern. Für die dingliche Sicherung der Forderung aus Schuldversprechen ist Nummer 76 WFB 1976 sinngemäß anzuwenden.

Der Darlehensnehmer hat der Wohnungsbauförderungsanstalt gegenüber den Nachweis zu erbringen, daß das Gebäude ausreichend gegen Brandschaden versichert ist.
2. Innerhalb von 5 Monaten nach Abschluß der Modernisierungsarbeiten ist der Bewilligungsbehörde ein Kostennachweis (doppelt) mit den Originalrechnungen und sonstigen Ausgabebelegen vorzulegen. Auf Grund des Kostennachweises erteilt die Bewilligungsbehörde eine Bestätigung über die Höhe der auszuzahlenden Zuschüsse und Darlehen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt zahlt die Zuschüsse und Darlehen erst nach der Vorlage der Bestätigung aus.

Sind die nachgewiesenen Modernisierungskosten geringer als die in dem Bewilligungsbescheid angesetzten Kosten, werden der Zuschuß und das Darlehen durch Änderungsbescheid gekürzt.
3. Die Bewilligung kann zurückgenommen werden, wenn
 - 3.1 der Verfügungsberechtigte der Bewilligungsbehörde vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die im Zusammenhang mit der Forderung von Bedeutung sind,
 - 3.2 der Verfügungsberechtigte die der Bewilligung zugrunde liegenden Bestimmungen nicht einhält oder die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht erfüllt,
 - 3.3 bis zur vollen Auszahlung des bewilligten Zuschusses oder Darlehens Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, daß der Verfügungsberechtigte nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig oder kreditwürdig ist,
 - 3.4 Tatsachen eintreten oder bekannt werden, die dem Verfügungsberechtigten auf die Dauer oder für einen nicht bestimmbaren Zeitraum die Erfüllung von Verpflichtungen unmöglich machen, die er auf Grund gesetzlicher Vorschriften, allgemeiner Rechts- und Verwaltungsverordnungen oder der Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides übernommen hat, soweit die Tatsachen von ihm zu vertreten sind,
 - 3.5 die Bewilligungsbehörde sich den Widerruf unter bestimmten Voraussetzungen im Bewilligungsbescheid ausdrücklich vorbehalten hat.
4. Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann den Zuschuß- und Darlehensvertrag kündigen, wenn
 - die Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid aufgehoben hat,
 - der Verfügungsberechtigte die Mittel nicht ihrem Zweck entsprechend verwendet hat,
 - die geförderten Wohnungen nicht mehr zu Wohnzwecken benutzt werden,
 - der Verfügungsberechtigte gegen die in dem Zuschuß- und Darlehensvertrag mit der Wohnungsbauförderungsanstalt übernommenen Verpflichtungen verstoßen hat,
 - der Verfügungsberechtigte sonstige wesentliche Bestimmungen nicht eingehalten hat oder soweit der Verfügungsberechtigte höhere Zuschüsse oder Darlehen erhalten hat, als ihm auf Grund der ihm entstandenen förderungsfähigen Gesamtkosten nach den Modernisierungsbestimmungen zustehen.
5. Soweit der Zuschuß- und der Darlehensvertrag gekündigt werden, sind die Zuschüsse und Darlehen unverzüglich zurückzuzahlen. Sie sind vom Tage des Verstoßes bis zu ihrer Rückzahlung mit 2 v. H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen. Durch die Aufhebung der Bewilligung und die Kündigung des Zuschuß- oder Darlehensvertrages werden die eingegangenen Bindungsverpflichtungen nicht berührt.
6. Vor Beginn der Modernisierung soll der Verfügungsberechtigte die Mieter mit der Mitteilung über die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen auf die Möglichkeit der Beantragung von Wohngeld hinweisen.

An

Kostennachweis

Über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach den Modernisierungsbestimmungen, RdErl. d. Innenministers v. 9. 4. 1976 (MBI. NW. S. 760/ SMBI. NW. 2375)

Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides:

Datum des Bewilligungsbescheides: _____

Modernisierungsvorhaben

in:
(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort)

Verfügungsberechtigter: _____

{Name}

(Anschrift)

1. Die Modernisierung und Instandsetzung der in dem o. a. Bewilligungsbescheid unter den Ifd. Nummern aufgeführten Wohnungen ist am abgeschlossen worden.

2. Folgende Maßnahmen sind durchgeführt worden:

(Darstellung der durchgeführten Maßnahmen und Bezeichnung der Wohnungen, in denen diese Maßnahmen durchgeführt worden sind)

3. Zahlenmäßige Nachweisung

Ich versichere die Richtigkeit der vorstehenden Angaben und beantrage die Erteilung der Bestätigung und die Auszahlung der Zuschüsse und Darlehen.

(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)

(Bewilligungsbehörde)

AZ: (bitte stets angeben)

KZ d. Bew.- Beh.			Lfd. Nr. der Bewilligung									Gemeindeschlüssel- zahl				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			M	o	d				7							

An

Bestätigung

und Änderungsbescheid¹⁾ über die nachgewiesenen Aufwendungen für die Modernisierung nach Nummer 10.3 der Modernisierungsbestimmungen – Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder –, RdErl. d. Innenministers v. 9. 4. 1976 (MBI. NW. S. 760/SMBI. NW. 2375).

Betreff: Ihr Modernisierungsvorhaben

in

Bezug: a) Ihr Antrag vom

b) Mein Bewilligungsbescheid vom

c) Ihre Kostenaufstellung vom

A.

Die in dem Bewilligungsbescheid unter Buchstabe B. angesetzten Modernisierungskosten für die Wohnungen lfd. Nrn. sind durch die Kostenaufstellung nachgewiesen.

Die in dem Bewilligungsbescheid unter Buchstabe B. angesetzten Modernisierungskosten für die Wohnungen lfd. Nrn. sind nur bis zu einem Gesamtbetrag von DM durch die Kostenaufstellung nachgewiesen. Anstelle des in dem Bewilligungsbescheid genannten Zuschusses und Darlehens erhalten Sie nunmehr einen Zuschuß von DM jährlich auf die Dauer von drei Jahren, einen Zuschuß von DM jährlich auf die Dauer der folgenden drei Jahre, einen Zuschuß von DM jährlich auf die Dauer der folgenden weiteren drei Jahre

Pos. Nr.			Betrag DM								
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27		

Pos. Nr.			Betrag DM								
28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	

und

ein Darlehen von DM. ¹⁾ ²⁾

Im übrigen bleibt der Bewilligungsbescheid unberührt.

B.

Die Voraussetzungen für die Auszahlung des/mit diesem Bescheid gekürzten¹⁾/Zuschusses und Darlehens sind gegeben.

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

¹⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen²⁾ Nur bei Änderungsbescheiden auszufüllen

Angaben über die Modernisierungszonen

Land	Nordrhein-Westfalen				
Gemeinde/Kreis					
Zone					
Alter der Wohnungen	Wohnungen insgesamt	Baujahr vor 1900	Baujahr von 1900 bis 1948	Baujahr nach 1948	
Ausstattung der Wohnungen	kein Bad	kein WC	keine Sammelheizung		
Zahl der Bewohner	Bewohner insgesamt	Angestellte	Arbeiter	Rentner	Sonstige
		davon		ausländische Arbeitnehmer	
Sonstige Angaben					

Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder

Bewilligungsstatistik für das Jahr 197....

<u>Land</u>	Nordrhein-Westfalen		
<u>Gemeinde/Kreis</u>			
<u>Modernisierungszone</u>			
<u>Anträge</u>	<u>eingegangen</u>	<u>erledigt</u>	<u>unerledigt</u>
<u>Bewilligungen</u>	<u>Zuschüsse (1.Jahresrate)</u>	<u>Eigenkapital- ersatzdarlehen</u>	<u>Fremdkapitaler- satzdarlehen</u>
<u>Gesamtbetrag</u>			
<u>davon für Modernisierung</u>			
<u>davon für Instandsetzung</u>			
<u>Zahl der geförderten Wohnungen</u>	<u>Wohnungen insgesamt</u>	<u>Ein- u. Zwei- familienhäusern</u>	<u>davon in Mehr- familien- häusern</u>
			<u>Kleinsied- lungen</u>
<u>Alter der moderni- sierten Wohnungen</u>	<u>Baujahr vor 1900</u>	<u>Baujahr von 1900 bis zum 20.6.1948</u>	<u>Baujahr nach dem 20. 6. 1948</u>
<u>Art und Umfang der Modernisierung</u>	<u>Zahl der Wohnungen</u>		
<u>Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung</u>			
<u>Verbesserung der Belichtung und Belüftung</u>			
<u>Verbesserung des Wärmeschutzes</u>			
<u>Verbesserung des Schallschutzes</u>			
<u>Verbesserung der Energieversor- gung, der Wasserversorgung und der Entwässerung</u>			
<u>Verbesserung der sanitären Ein- richtungen</u>			
<u>Verbesserung der Beleuchtung, der Beheizung und der Kochmög- lichkeiten</u>			
<u>Verbesserung der Funktionsab- läufe in der Wohnung</u>			
<u>Andere Modernisierungsmaßnahmen</u>			
<u>Instandsetzungsmaßnahmen</u>			
<u>Gesamtbetrag der von den Antragstellern veranschlagten Modernisierungskosten</u>			

Einzelpreis dieser Nummer 4,20 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, Tel. 6888293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 8516-507. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich: Ausgabe A 25,80 DM, Ausgabe B 27,- DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.