

## **Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensregelungen**

### **1**

#### **Allgemeines**

##### **1.1**

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Förderung besteht nicht. Die zuständige Bewilligungsbehörde (§ 3 WFNG NRW) entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel.

##### **1.2**

Neben der Förderung nach dieser Richtlinie können weitere wohnungswirtschaftliche Förderprogramme eingesetzt werden. Die Summe der Fördermittel darf die Summe der Gesamtkosten für die geförderten Maßnahmen beziehungsweise Einzelmaßnahmen nicht übersteigen.

##### **1.3**

Im Falle eines Eigentümerwechsels gehen die Rechte und Pflichten aus der Förderzusage auf den Rechtsnachfolger über (§ 10 Absatz 8 WFNG NRW).

### **2**

#### **Förderempfängerin oder Förderempfänger**

##### **2.1**

Die Förderung kann natürlichen und juristischen Personen als Eigentümerinnen oder Eigentümer oder als Erbbauberechtigte gewährt werden, sofern sie die Voraussetzungen des § 9 Absatz 1 WFNG NRW erfüllen.

##### **2.2**

Ein Erbbaurecht ist im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW von angemessener Dauer, wenn seine Laufzeit mindestens 75 Jahre beträgt. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet.

##### **2.3**

Bei der Modernisierung von Wohnungen, die zur Vermietung bestimmt sind, haben die Bewilligungsbehörden zu den persönlichen Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 3 WFNG NRW die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden. Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, die Zweifel an der Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers begründen, ist die NRW.BANK zu informieren. Soweit die NRW.BANK die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in den Bescheid aufzunehmen.

##### **2.4**

Bei der Modernisierung selbst genutzten Wohneigentums können Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen. Zur Prüfung der Tragbarkeit der Belastungen können die Regelungen nach Nummer 5.7 in Verbindung mit Nummer 1.3 der Anlage 2 (Tragbarkeitsprüfung und Lastenberechnung) der Wohnraumförderungsbestimmungen entsprechend angewendet werden.

### **3**

#### **Förderantrag und Förderausschluss**

### 3.1

Förderanträge sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

### 3.2

Die Bewilligungsbehörde nimmt die Förderanträge in eine Eingangsliste auf und bestätigt den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich. Sie weist die Antragstellerin oder den Antragsteller auf den Förderausschluss bei vorzeitigem Baubeginn und vorzeitigem Vertragsabschluss hin. Sind Anträge nicht vollständig, setzt sie eine angemessene Frist, damit fehlende Unterlagen nachgereicht werden können. Die Entscheidung der NRW.BANK zu den persönlichen Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers ist unverzüglich anzufordern.

### 3.3

Die voraussichtlichen Kosten aller Baumaßnahmen sind durch Kostenvoranschläge oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung anzugeben. Die Bewilligungsbehörde prüft ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit.

### 3.4

Die Bewilligungsbehörde hat das Objekt im Rahmen der Antragsprüfung zu besichtigen, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 15 000 Euro beträgt.

### 3.5

Es werden keine Maßnahmen gefördert,

- die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden oder
- denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen oder
- für die eine Förderzusage innerhalb der letzten fünf Jahre bereits erteilt, dann aber zurückgegeben worden ist oder
- mit denen schon begonnen worden ist. Als Beginn der Maßnahmen gilt der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- oder Liefervertrags. Die Bewilligungsbehörde kann in den Beginn der Maßnahmen vor Erteilung der Förderzusage einwilligen, wenn ihr ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und wenn der Nachweis oder die Glaubhaftmachung der wesentlichsten Fördervoraussetzungen einschließlich der Sicherung der Gesamtfinanzierung geführt ist. Der Bescheid ist schriftlich zu erteilen und muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Mittel begründet.
- die an selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahmen dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 15 000 Euro beträgt.
- die an bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahme dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 100 000 Euro beträgt. Von dieser Bedingung kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium Ausnahmen zulassen.

### 3.6

In Gebieten, in denen mit Einwirkungen des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, gelten die Bestimmungen gemäß Nummer 3.4 Anlage 1 der Wohnraumförderungsbestimmungen.

## **4**

### **Förderzusage, Benachrichtigungs- und Auskunftspflichten der Bewilligungsbehörde**

#### **4.1**

Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster. Es ist unzulässig, über einen Antrag auf Förderung nur zu einem Teil zu entscheiden oder eine Förderzusage unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK gemäß § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen. Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

#### **4.2**

Die Förderzusage muss einen Vorbehalt zugunsten der berechtigten Zielgruppen enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, präzise nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.

#### **4.3**

Die Bewilligungsbehörde unterrichtet die NRW.BANK über die Förderzusage innerhalb von acht Tagen, indem sie ihr eine Ausfertigung der Förderzusage und eine Abschrift des Antrags übersendet.

#### **4.4**

Vorlageschlussstermin für die geprüften Anträge bei der NRW.BANK ist jeweils der 1. Dezember eines Kalenderjahres.

#### **4.5**

In den Fällen der Förderung von kreisfreien Städten und Kreisen oder Unternehmen, an denen diese Gebietskörperschaften mit mehr als 50 Prozent beteiligt sind, beantragt die Bewilligungsbehörde gemäß § 10 Absatz 2 WFNG NRW die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrags nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage. Die Zustimmungsentscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.

#### **4.6**

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch das Übersenden einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist; stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK über den Rücknahme- oder Widerrufgrund im Hinblick auf die Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu unterrichten.

#### **4.7**

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, auf Verlangen der Bewilligungsbehörde oder der zuständigen Stelle Miet- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege im Original vorhanden sein. Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit zur Einsichtnahme durch die Bewilligungsbehörde, die NRW.BANK oder den Landesrechnungshof bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Es steht im Ermessen dieser Behörden, die Vorlage zu verlangen. Die Vorlage ist immer dann zu fordern, wenn

– der Verdacht besteht, dass Mittel nicht der Bewilligung entsprechend verwendet worden sind oder

- der Verdacht besteht, dass die Anzeige über die Aufstellung der Kosten gemäß Nummer 5.2 unrichtige Angaben enthält oder
- die Anzeige über die Aufstellung der Kosten von den Kostenansätzen des Antrags erheblich abweicht.

#### 4.8

Auf Verlangen gibt die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK Auskünfte über Vorgänge, die im Zusammenhang mit der Überprüfung von Bewilligungen nach § 12 WFNG NRW von Bedeutung sein können, und legt die Bewilligungsakten vor.

#### 4.9

In die Förderzusage ist folgender Hinweis aufzunehmen: „Die Förderzusage wird erteilt unter Hinweis auf den Beschluss 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11. Januar 2012, S. 3). Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt.“

### 5

#### **Durchführung und Fertigstellung der Maßnahmen**

##### 5.1

Abweichungen von den Unterlagen, die der Bewilligung zugrunde liegen, sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.

##### 5.2

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, mit den Maßnahmen unverzüglich zu beginnen und sie innerhalb einer Frist von höchstens 24 Monaten fertig zu stellen. Spätestens mit Ablauf der Frist sind der Bewilligungsbehörde die Fertigstellung der Maßnahmen anzuzeigen und ein Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde kann die Frist auf Antrag verlängern, wenn die Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die die Fördernehmerin bzw. der Fördernehmer nicht zu vertreten hat. Eine Fristverlängerung ist der NRW.BANK mitzuteilen.

##### 5.3

Die Bewilligungsbehörde überzeugt sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung. Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen gekürzt werden muss. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen. Werden bewilligte Maßnahmen nicht durchgeführt, so ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen.

##### 5.4

Nach Prüfung des Kostennachweises können zur Aufbewahrung der Belege auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.

### 6

#### **Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung**

##### 6.1

Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Darlehen sind Aufgaben der NRW.BANK (§ 11 Absatz 1 WFNG NRW).

## 6.2

Zur Sicherung der bewilligten Mittel ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an rangbereiter Stelle zu erfolgen hat. Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der gewährten Tilgungsnachlässe. Die NRW.BANK kann für besondere Fälle von den für Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.

## 6.3

Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen Weg besitzt, ist in die Förderzusage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der Wegparzelle mitverpfändet wird. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.

## 6.4

Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherinnen oder Bauherren, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten des öffentlichen Rechts.

## 6.5

Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 Prozent des Verkehrswerts des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen. Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung in der jeweils geltenden Fassung die Erbbauzinsreallast mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer aus der Reallast beziehungsweise die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist. Alternativ ist vor Erteilen der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechts eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben. Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen werden, wenn die oder der Berechtigte eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

## 6.6

Bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum kann von einer dinglichen Sicherstellung abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 15 000 Euro nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird. Die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer müssen sich der NRW.BANK gegenüber verpflichten, das Förderobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der zum Zeitpunkt der Förderzusage bereiten Rangstelle entgegenstehen würden.

## 6.7

Die NRW.BANK zahlt die bewilligten Darlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen. Die Auszahlung erfolgt auf ein von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger benanntes Konto

- 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).

Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die NRW.BANK unter Einbehalt von 10 Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung veranlassen.

Beträgt das insgesamt gewährte Darlehen nicht mehr 15 000 Euro, erfolgt die Auszahlung des Darlehens

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

Beginn und Fertigstellung der Maßnahmen – auch von Teilmaßnahmen – sind der Bewilligungsbehörde jeweils durch die Förderempfängerin oder den Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder den beauftragten Architekten nach dem vorgeschriebenen Muster zu bestätigen.

## 7

### **Vordrucke und Vertragsmuster**

Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster für das Bewilligungsverfahren vorgeschrieben ist, werden diese von der NRW.BANK entworfen und vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und durch die NRW.BANK in geeigneter Weise bekannt gegeben. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.

## 8

### **Hinweisschild**

Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist durch ein Hinweisschild (Mindestgröße DIN A3 oder vergleichbare Größen) an der Baustelle auf die Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund hinzuweisen. Das Hinweisschild ist an einer gut sichtbaren Stelle anzubringen. Zusätzlich zu den Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums, des Bundes und der NRW.BANK ist folgender Wortlaut aufzuführen: „Gefördert aus Mitteln des Bundes und der NRW.BANK.“