

☐ **Bewilligungsbescheid**☐ **Nachbewilligungsbescheid**Mietwohnungen
Wohnheime
Eigentumsmaßnahmen**AB**
2000

Bewilligungsbehörde 	Bescheid-Nr. Datum des Bescheides 			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border: none;">Bauherrin Bauherr</td> <td style="width: 33%; border: none;">Ersterwerberin Ersterwerber</td> <td style="width: 33%; border: none;">Träger</td> </tr> </table>	Bauherrin Bauherr	Ersterwerberin Ersterwerber	Träger	Fassung 2000
Bauherrin Bauherr	Ersterwerberin Ersterwerber	Träger		
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border: none;">Betreuerin Betreuer</td> <td style="width: 33%; border: none;">Beauftragte Beauftragter</td> <td style="width: 33%; border: none;">Bewerberin Bewerber</td> </tr> </table>	Betreuerin Betreuer	Beauftragte Beauftragter	Bewerberin Bewerber	Ihr Antrag vom Kto-Nr. der Wfa AZ der Bewilligungsbehörde Fassung 2000
Betreuerin Betreuer	Beauftragte Beauftragter	Bewerberin Bewerber		
Förderobjekt 				

A

Für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen - Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale - Wfa - werden Ihnen hiermit nach Maßgabe Ihres vorbezeichneten Antrages folgende Mittel bewilligt:

öffentliche Mittel	Pos.-Nr.	- DM -
Baudarlehen		
Baudarlehen		
Baudarlehen		
Familienzusatzdarlehen		
Eigenkapitalersatzdarlehen		
Baudarlehen für Schwerbehinderte		
Darlehen für		
Aufwendungsdarlehen		

nicht öffentliche Mittel	Pos.-Nr.	- DM -
Baudarlehen		
Baudarlehen		
Zusatzdarlehen entspr. § 45 II. WoBauG		
Eigenkapitalersatzdarlehen		
Baudarlehen für Schwerbehinderte		
Darlehen für		
Aufwendungsdarlehen		

Wfa
6641
Bock
E:
Allg
WoBau
AB
2000
pm 6.5

23.3.2000

Seite 2 des Bewilligungsbescheides Nr. vom

B Die beantragten Mittel sind bestimmt zur Förderung

- ☐ von _____ Miet- und Genossenschaftswohnungen
☐ von _____ Mietwohnungen in der Form der vermieteten Eigentumswohnung
☐ von _____ Mieteinfamilienhäusern
☐ von Maßnahmen für Schwerbehinderte
☐ von Wohnheimplätzen
☐ von Räumen für Wohnheimgäste
☐ eines Familienheimes
☐ in der Form der Kleinsiedlung
☐ einer eigengenutzten Eigentumswohnung
☐ einzelner Wohnräume

Es handelt sich um

- ☐ Neubau ☐ Ersterwerb ☐ Erwerb vorh. Wohneigentums
☐ Ausbau und Erweiterung

C Das o.a. Förderobjekt ist eingetragen im

- Grundbuch - Erbbaugrundbuch -

des Amtsgerichts _____ für _____
 Gemarkung _____ Blatt _____
 Flur _____ Flurstück/e _____

Zur **Absicherung** der bewilligten Darlehen ist nach Maßgabe der noch abzuschließenden vertraglichen Vereinbarungen eine **Hypothek** zu bestellen. Dieser Hypothek dürfen im Range vorgehen:

in Abt. II

in Abt. III

- DM -

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

D

Unbeschadet der Verpflichtung, bei der Vermietung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes einzuhalten, sind die folgenden Wohnungen während der angegebenen Dauer folgendem **Personenkreis** vorbehalten:

Ifd. Nr. lt. Gebäude-Wohnungs-Liste	vorbehalten	
	für den Personenkreis	ab Bezugsfertigkeit auf Dauer von Jahren
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

E**Besetzungsrecht**

Unbeschadet der Verpflichtung, bei der Vermietung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes - WoBindG - einzuhalten, sind Sie entsprechend Ihrem Antrag verpflichtet, auf die Dauer von 15 Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der zuständigen Stelle das Recht einzuräumen, die jeweiligen Mieter für die Wohnungen lfd. Nummer lt. Gebäude-Wohnungs-Liste:

zu benennen und dieses **Besetzungsrecht** im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.

Zuständige Stelle im Sinne von § 3 des WoBindG ist : _____

F

- gilt nur für Miet- und Genossenschaftswohnungen / Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien -

Für die nachfolgend bezeichneten Wohnungen werden folgende Durchschnittsmieten genehmigt:

lfd. Nr. lt. Gebäude- Wohnungs-Liste	genehmigte Miete - DM -
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Eine Erhöhung dieser genehmigten Durchschnittsmiete aufgrund einer Erhöhung der lfd. Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige, spätestens bis zu 2 Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

G

Mit den Bauarbeiten ist - unter der Voraussetzung, daß die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt ist - unverzüglich zu beginnen.

Das Bauvorhaben ist spätestens 18 Monate nach Baubeginn fertigzustellen.

Ist die Einhaltung der Fristen nicht möglich, ist bei der Bewilligungsbehörde unverzüglich die Fristverlängerung unter Angabe der Gründe zu beantragen.

Spätestens bis zum Ablauf eines Jahres nach Bezugsfertigstellung ist für das Bauvorhaben eine **Schlußabrechnung** aufzustellen und der Bewilligungsbehörde auf vorgeschriebenem Muster anzuzeigen, daß die Schlußabrechnung vom Tage der Anzeige an 3 Monate zur Nachprüfung bereitgehalten wird.

Dies gilt für Familienheime - mit Ausnahme von Kaufeigenheimen - mit einer Wohnung und eigengenutzte Eigentumswohnungen nur, wenn eine Nachfinanzierung erforderlich ist, für die nicht ausschließlich Eigenleistungen vorgesehen sind, oder wenn die Bewilligungsbehörde die Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung innerhalb von 12 Monaten seit Bezugsfertigkeit schriftlich fordert.

H Auflagen und Bedingungen zum Bewilligungsbescheid

1. Die unter Abschnitt A des Bewilligungsbescheides bewilligten Mittel werden nach Maßgabe der am Bewilligungstage geltenden Fassung der nachstehend aufgeführten Bestimmungen zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließenden Vertrag und den dazu gehörenden "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" ergeben:
 - a) bei Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen:
Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB)
 - c) bei Wohnheimen zusätzlich:
Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen
(Wohnheimbestimmungen - WHB)
2. Der Bewilligung der Mittel liegen die Angaben und Verpflichtungserklärungen in Ihrem eingangs genannten Antrag nebst diesem beigefügten Unterlagen zugrunde.
Von den technischen Antragsunterlagen und dem Finanzierungsplan darf ohne vorherige Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht abgewichen werden.
3. Die Bauherrin/der Bauherr (Vermieterin/Vermieter) ist berechtigt, die in diesem Bescheid bezeichneten Wohnungen, zu denen Garagenplätze als Zubehörräume gehören, zugleich mit den Garagen zu vermieten.
4. Es darf kein Bergschadenverzicht vereinbart bzw. im Grundbuch eingetragen sein, der über einen Minderwertverzicht in Höhe von 10 v.H. des Verkehrswertes des Grundstückes einschließlich vorhandener Baulichkeiten hinausgeht. Ein hiernach zulässiger Bergschadenminderwertverzicht muß darüber hinaus den grundbuchlichen Rang nach den Hypotheken zur Absicherung der Förderungsmittel einnehmen.
5. Neben der zulässigen Einzelmiete (Vergleichsmiete) dürfen nach Maßgabe der §§ 20 bis 25 b Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) auf Betriebskosten Vorauszahlungen in angemessener Höhe erhoben werden. Die Vorauszahlungen sind jährlich - Heizkosten unverzüglich nach Schluß einer jeden Heizperiode - abzurechnen. Vorauszahlungen auf Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen sind nicht zulässig.
6. Die Erhebung von Zuschlägen und Vergütungen neben der Einzelmiete (Vergleichsmiete) richtet sich nach den §§ 26-28 NMV 1970.
7. **Bei der Einschaltung von Maklern zur Ermittlung von Mietern oder Bewerbern dürfen die hierfür entstehenden Kosten nicht die Mieter oder Bewerber belasten.**
8. Der Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden,
 - a) wenn der Bewilligungsbehörde oder der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grobfahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht werden, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind,
 - b) bei Nichtbeachtung der Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG),
 - c) bei Eintritt oder Bekanntwerden von Tatsachen, die auf eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bauherrn/Ersterwerbers/Erwerbers schließen lassen,
 - d) bei Eintritt oder Bekanntwerden von Tatsachen, die auf Dauer oder für einen nicht bestimmten Zeitraum die Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Bescheid unmöglich machen, soweit Bauherren/Ersterwerber/Erwerber diese Tatsachen zu vertreten haben,
 - e) bei Nichterfüllung der Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides.

gilt für Mietwohnungen

9. Auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete hat die Vermieterin / der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung des unterschiedlichen Wohnwertes zu errechnen.

10. **Höhere Gesamtkosten (Kosten des Baugrundstücks und Baukosten), als sie in der der Bewilligung zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt worden sind, dürfen in späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht angesetzt werden.**

11. Sie sind verpflichtet, die geförderten Wohnungen **nicht ohne vorherige Zustimmung der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsbauförderungsanstalt zu veräußern oder in Wohnungseigentum aufzuteilen**, solange sie als gefördert gelten. Näheres regelt der Darlehnsvertrag.

- nur bei Mietwohnungen in der Form der Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser von Wohnungsunternehmen oder privaten Bauherren, die den Wohnungsbau unternehmerisch betreiben:

12. Einfamilienhäuser:

Sie sind verpflichtet, mit einem Mieter, der den Voraussetzungen des § 55 II. WoBauG entspricht, auf dessen Verlangen einen Veräußerungsvertrag zu angemessenen Bedingungen mit dem Ziel abzuschließen, diesem Mieter das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück als Eigenheim zu übertragen.

Dies gilt nicht bei Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien, die nach Nr. 2.25 WFB gefördert werden.

Zweifamilienhäuser:

Sie sind verpflichtet, das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück als Eigenheim zu übertragen, wenn nur einer der Mieter, der die Voraussetzungen des § 55 II. WoBauG erfüllt, dies verlangt. Sie sind verpflichtet, die Wohnungen als eigengenutzte Eigentumswohnungen zu übertragen, wenn beide Mieter, die die Voraussetzungen des § 55 II. WoBauG erfüllen, dies verlangen. Das Verlangen der Mieter einer Einliegerwohnung ist dabei nicht zu berücksichtigen.

- nur bei Mietwohnungen, die mit Aufwendungsdarlehn aus nicht öffentlichen Mitteln (2. Förderweg) gefördert werden

13.a) Geförderte Wohnungen dürfen nur Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Gesamteinkommen die in § 25 Abs. 2 II. WoBauG genannte Einkommensgrenze um bis zu 40 v.H. übersteigt.

Diese Zweckbestimmung ist auf den Zeitraum befristet, für den sich durch die Gewährung der Aufwendungsdarlehn die laufenden Aufwendungen vermindern.

b) Geförderte Wohnungen dürfen auch Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Gesamteinkommen die in § 25 Abs. 2 II. WoBauG genannte Einkommensgrenze um bis zu 60 v.H. übersteigt. Dies gilt für die Wohnungen lfd. Nr. _____ der Gebäude-Wohnungs-Liste.

Die weiteren Belegungsbindungen ergeben sich aus der beigelegten Vereinbarung vom _____, die Bestandteil dieses Bescheides ist. Diese Zweckbestimmung ist auf den Zeitraum befristet, für den sich durch die Gewährung der Aufwendungsdarlehn die laufenden Aufwendungen vermindern.

14. Sie sind verpflichtet,

- geförderte Wohnungen für die Dauer der Zweckbestimmung höchstens zu einem Entgelt zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, das die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) nicht übersteigt.

- geförderte Wohnungen Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch zu überlassen, wenn diese eine Bescheinigung der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle übergeben, wonach sie für die geförderte Wohnung bezugsberechtigt sind.

- eine geförderte Wohnung nur dann selbst zu nutzen, wenn die nach § 3 WoBindG zuständige Stelle die Bezugsberechtigung geprüft und eine entsprechende Bescheinigung ausgestellt hat.

gilt für Eigentumsmaßnahmen

15. Im Falle der Vermietung der geförderten Wohnung, für die die Belastung ermittelt worden ist, darf hierfür keine höhere Miete oder Nutzungsentschädigung vereinbart werden, wie sie nach den jeweils geltenden Mietpreisvorschriften zulässig ist.
16. Die geförderte zweite Wohnung in einem Familienheim darf der/die Verfügungsberechtigte stets gegen ein Entgelt bis zur Höhe der Kostenmiete für vergleichbare geförderte Wohnungen (Vergleichsmiete) überlassen.
17. Ändern sich nach der Bewilligung der Mittel die laufenden Aufwendungen, so ändert sich die Vergleichsmiete um den Betrag, der anteilig auf die Wohnung entfällt.
18. Das Gebäude oder die Wohnung darf mindestens bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit, längstens aber solange sie als öffentlich gefördert gilt, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen veräußert werden, deren Gesamteinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.
19. Zugunsten von Bewerbern / Ersterwerbern ist eine Auflassungsvormerkung einzutragen. Leistungen von Bewerbern / Ersterwerbern dürfen erst fällig werden, wenn die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen oder ihre Eintragung gesichert ist.

- Nur bei Träger- Bewerber-Maßnahmen -
--

20. Sie sind verpflichtet, die geförderten Kaufeigenheime/Kaufeigentumswohnungen aufgrund eines Veräußerungsvertrages
 - a) bis zum Ablauf eines Jahres, die Trägerkleinsiedlung bis zum Ablauf von 6 Monaten, nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zum Ablauf des dritten, die Trägerkleinsiedlung des zweiten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Jahres auf geeignete Bewerber zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen, sofern diese bis dahin ihre Verpflichtungen erfüllt und das Gebäude bzw. die Wohnung bestimmungsgemäß genutzt haben.
Als Kaufpreis ist höchstens der Betrag zu vereinbaren, der zur Deckung der Gesamtkosten erforderlich ist,
 - b) den Bewerbern als wirtschaftlichen Eigentümern für die Zeit von der Bezugsfertigkeit bis zum Eigentumsübergang/Übergang des Erbbaurechtes die Nutzungen und Lasten einschließlich der Instandhaltung zu übertragen und gleichzeitig einen Anspruch auf Übertragung des Grundstückes zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Anrechnung des Wertes der geleisteten Selbst- und Nachbarhilfe sowie der sonst erbrachten Eigenleistungen einzuräumen.

Es wird darauf hingewiesen, daß der Veräußerungsvertrag nicht gegen das Gesetz zur Regelung des Rechtes der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) und die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) - soweit Sie nicht nach der Gewerbeordnung von dieser Verordnung ausgenommen sind - verstoßen darf. Für den Fall eines Verstoßes bleibt der Widerruf des Bewilligungsbescheides vorbehalten.

21. Nach der Übertragung des Trägereigenheimes/der Trägerkleinsiedlung/Kaufeigentumswohnung auf geeignete Bewerber und nach der Übernahme der Gesamtschuld durch diese werden Sie von der Haftung für die Gesamtschuld frei, sofern Sie Ihre Verpflichtungen aus dem Darlehnsvertrag erfüllt haben.
22. Trägereigenheime/Trägerkleinsiedlungen/Kaufeigentumswohnungen, die durch Rücktritt von Bewerbern oder Ausübung eines Kündigungs-, Ankaufs- oder Heimfallrechts an Sie zurückfallen, sind nach Maßgabe der geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen und der Auflagen/Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides an neue, von der Bewilligungsbehörde als geeignet anerkannte Bewerber zu übertragen.

Seite 7 des Bewilligungsbescheides Nr. vom

AB

weitere Auflagen und Bedingungen:

23.

Dienstsiegel

Unterschrift**Verteiler**

Eine Ausfertigung dieses Bescheides erhalten

- o der Antragsteller/die Antragstellerin nebst einer Abschrift des Antrages und einem Satz techn. Unterlagen
- o die Wohnungsbauförderungsanstalt nebst einer Abschrift des Antrages
- o die zuständige Stelle, nämlich die Gemeinde- / Stadt- / Kreis-Verwaltung in