

1. (Individueller Text zum einzelnen Bewilligungsbescheid).

2. Der Bewilligung des Darlehens liegen die Angaben und Verpflichtungserklärungen Ihres eingangs genannten Antrages nebst Anlagen zugrunde. Berichtigungen und Änderungen sind aus der Ihnen zurückgeschickten Antragsausfertigung ersichtlich. Abweichungen aller Art bedürfen der Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Die beigefügten Gebäude-Wohnungs-Listen sind Bestandteil dieses Bescheides.

3. Das bewilligte Darlehen wird gewährt nach Maßgabe der am Tage der Bewilligung geltenden Fassung der Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (ModR 2001).

4. Das bewilligte Darlehen darf nur zur Erfüllung des in diesem Bescheid bestimmten Zweckes verwendet werden.

5. Alle mit der Maßnahme zusammenhängenden Einnahmen (Darlehen, Zuschüsse, Leistungen Dritter) und Ihre Eigenleistung sind als Deckungsmittel für alle mit der Maßnahme zusammenhängenden Ausgaben einzusetzen. Der Finanzierungsplan ist hinsichtlich des Gesamtergebnisses verbindlich.

6. Ansprüche aus diesem Bewilligungsbescheid dürfen weder abgetreten noch verpfändet werden.

7. Ermäßigen sich nach der Bewilligung die im Antrag veranschlagten Kosten, erhöhen sich die Finanzierungsmittel oder treten neue Finanzierungsmittel hinzu, so ermäßigt sich das Darlehen. Unterschreiten nach der Bewilligung die im Antrag veranschlagten Kosten bei Teilförderung (50 bzw. 30 v.H.) einen Betrag von 300 DM / m² Wohnfläche (bezogen auf die Flächenangaben nach Modernisierung/Ausbau/Erweiterung, Teil B des Antrages), so wird der Bewilligungsbescheid aufgehoben. Eine Erhöhung des Darlehens bei Erhöhung der Kosten ist nicht möglich.

8. Die Aufträge für die vorgesehenen Maßnahmen sind unverzüglich zu vergeben.

9. Sie sind verpflichtet, unverzüglich der Bewilligungsbehörde anzuzeigen, wenn

- Sie nach Vorlage des Finanzierungsplanes weitere Zuwendungen für denselben Zweck bei anderen öffentlichen Stellen beantragen oder von ihnen erhalten oder wenn sich eine Ermäßigung der Gesamtkosten ergibt,

- der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung des Darlehens maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,

- sich herausstellt, dass der vorgesehene Zweck nicht oder mit den bewilligten Darlehen nicht zu erreichen ist,

- ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren gegen Sie beantragt oder eröffnet wird.

10. Bis zu dem im Bewilligungsbescheid genannten Termin ist der Bewilligungsbehörde ein **Kostennachweis** auf besonderem Muster vorzulegen. **Auf Anforderung** müssen Rechnungen, Ausgabebelege und Zahlungsnachweise im Original nachgereicht werden. Eine Fristverlängerung ist nur aus wichtigem Grund und nur auf besonderen vorherigen Antrag möglich.

Wird die Maßnahme nicht innerhalb von 36 Monaten ab dem Datum des Bewilligungsbescheides abgeschlossen und auch der Kostennachweis nicht vorgelegt, wird der Bewilligungsbescheid unwirksam. Eine Verlängerung ist nicht möglich.

11. Die Belege müssen die im Geschäftsverkehr üblichen Angaben und Anlagen enthalten, die Ausgabebelege insbesondere den Zahlungsempfänger, Grund und Tag der Zahlung, den Zahlungsbeweis und bei Gegenständen den Verwendungszweck. Sie sind bei Anforderung stets im Original vorzulegen.

12. Die Belege müssen 5 Jahre nach Vorlage des Kostennachweises aufbewahrt werden, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist. Zur Aufbewahrung können auch Bild- und Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.

13. Der Bewilligungsbehörde, der Wohnungsbauförderungsanstalt, dem Rechnungsprüfungsamt und dem Landesrechnungshof sind zur Prüfung auf Verlangen Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen.

14. Notwendige Instandsetzungen sind durchzuführen.

M i e t e / Mieterhöhung / Bindungen

15. Für preisgebundene Wohnungen darf für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung nur eine Durchschnittsmiete zuzüglich Zuschlägen gem. § 26 NMV 1970 gefordert oder vereinbart werden,

a) die nach den preisrechtlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) ermittelt ist; jedoch ohne Ansatz von Zinssatz nach § 22 II. BV,

b) die einschließlich der Mieterhöhung wegen der Modernisierung je m² Wohnfläche monatlich

- 7,55 DM in Gemeinden der Mietenstufe 1,
 - 7,85 DM in Gemeinden der Mietenstufe 2,
 - 8,35 DM in Gemeinden der Mietenstufe 3,
 - 8,85 DM in Gemeinden der Mietenstufe 4,
 - 9,35 DM in Gemeinden der Mietenstufe 5
- nicht übersteigt.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen richtet sich nach der Anlage 1 zu § 1 Abs. 4 Wohngeldverordnung in der jeweils gültigen Fassung (BGBl. I S. 1686).

Werden Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen im Rahmen von Contracting-Maßnahmen modernisiert oder erstmalig eingebaut, so ist die zulässige Durchschnittsmiete pauschal um 0,30 DM je m² Wohnfläche und Monat zu kürzen.

Sie haben sich verpflichtet, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Durchschnittsmiete oder des Mietzuschlages nach § 6 Abs. 1 oder Abs. 2 NMV 1970 auf den Ansatz von Zinssatz gem. § 22 II. BV zu verzichten.

Der höchstzulässige Mietbetrag nach Modernisierung ist in der Gebäude-Wohnungs-Liste für jede Wohnung ausgewiesen.

Eine **Erhöhung der Durchschnittsmiete** ist während des vorgenannten Zeitraumes von 15 Jahren ausgeschlossen.

Nicht ausgeschlossen sind preisrechtlich zulässige Mieterhöhungen

a) aufgrund von Erhöhungen der Kapitalkosten für solche Fremdmittel, die der Deckung der Gesamtkosten - ohne Kosten der Modernisierung - dienen (§ 23 Abs. 1 u. 4 II. BV),

b) aufgrund weiterer Modernisierungen, soweit dadurch die vorgenannten Mietbeträge nicht überschritten werden und die Zustimmung der Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 II. BV vorliegt,

c) aufgrund von Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (§§ 26, 28 II. BV),

d) die jeweils nach Ablauf von zwei Jahren, erstmalig zwei Jahre nach Fertigstellung der Modernisierung wirksam werden, wenn der Erhöhungsbetrag 0,30 DM je m² Wohnfläche mtl. nicht übersteigt.

Soweit eine preisrechtlich zulässige Erhöhung der Durchschnittsmiete und der Zuschläge nach den vorgenannten Regelungen ausgeschlossen ist, steht der Vermieterin / dem Vermieter das Recht zur Erhöhung aufgrund der Regelungen dieses Bewilligungsbescheides nicht zu (§ 10 Abs. 4 WoBindG).

Die Erhebung von Zuschlägen, Umlagen und Vergütungen neben der Einzelmiete nach den preis-

rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt. Ausgeschlossen sind jedoch Zuschläge neben der Einzelmiete wegen weiterer Modernisierungen (§ 6 Abs. 2 und § 26 Abs.1 Nr. 4 NMV 1970), soweit die Durchschnittsmiete zuzüglich dieser Zuschläge die vorgenannten Mietbeträge übersteigt.

Werden die Maßnahmen nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit vorgenommen, tritt bei der Anwendung der vorgenannten Regelungen an die Stelle der Durchschnittsmiete die Einzelmiete zuzüglich des Modernisierungszuschlages nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV 1970, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche.

16. Für nicht preisgebundene Wohnungen darf während eines Zeitraumes von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung nur eine Miete gefordert oder vereinbart werden, die einschließlich der Mieterhöhung wegen der Maßnahme die in lfd. Nr. 15 genannten Mietbeträge nicht übersteigt und sich zusammensetzt:

a) aus der vor der Modernisierung zuletzt vereinbarten Miete und

b) dem Erhöhungsbetrag nach § 2 Abs. 1 oder § 3 Abs.1 MHG, sofern dadurch der maßgebende Mietbetrag (siehe Nr. 15, Buchstabe b) nicht überschritten wird.

Für Wohnungen, die durch Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen vollständig neu geschaffen wurden, gilt die in Nr. 15, Buchstabe b) genannte Miete.

Werden Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen im Rahmen von Contracting-Maßnahmen modernisiert oder erstmalig eingebaut, so ist die zulässige Durchschnittsmiete pauschal um 0,30 DM je m² Wohnfläche und Monat zu kürzen.

Der höchstzulässige Mietbetrag nach Modernisierung ist in der Gebäude-Wohnungs-Liste für jede Wohnung ausgewiesen.

Eine **Erhöhung der Miete** ist während des o. g. Zeitraumes von 15 Jahren ausgeschlossen.

Zulässig sind

a) die Umlage erhöhter Kapitalkosten (§ 5 MHG), ausgenommen bei Finanzierungsmitteln, die der Deckung der Kosten der Modernisierung dienen,

b) Mieterhöhungen aufgrund weiterer Modernisierungen (§ 3 MHG), soweit dadurch die vorgenannten Mietbeträge (Nr. 15) nicht überschritten werden,

c) die Umlage der Betriebskosten im Sinne von § 27 II. BV und die Erhöhung dieser Umlage (§ 4 MHG),

d) Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete (§ 2 MHG) nach Ablauf von jeweils zwei Jahren, erstmalig zwei Jahre ab Fertigstellung der Maßnahme, wenn der Erhöhungsbetrag 0,30 DM je m² Wohnfläche monatlich nicht übersteigt.

Der höchstzulässige Mietbetrag nach Modernisierung/ Ausbau/Erweiterung ist in der Gebäude-Wohnungs-Liste für jede Wohnung ausgewiesen.

Soweit Mieterhöhungen ausgeschlossen sind, steht der Vermieterin / dem Vermieter das Recht zur Mieterhöhung aufgrund der Verpflichtung im Antrag und im Bewilligungsbescheid nicht zu (§1 Satz 3 MHG).

16 A Miete für Haushalte mit mittlerem Einkommen in Gemeinden der Mietenstufen 4 und 5

Wohnungen, die mit einem Darlehen von 30 v.H. der förderbaren Kosten gefördert werden, sind für Haushalte bestimmt, deren Einkommen die Grenzen des § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 40 v.H. überschreitet (Haushalte mit mittlerem Einkommen). Für diese Wohnungen darf während des Bindungszeitraumes von 15 Jahren

a) im Mietvertrag höchstens eine Miete vereinbart werden, die einschließlich der Mieterhöhung wegen der Modernisierung die in lfd. Nr. 15 / 16 genannten Mietobergrenzen um nicht mehr als 1,50 DM pro m² Wohnfläche monatlich übersteigt.

b) im Rahmen des MHG nur eine Miete gefordert werden, die die im Bewilligungsbescheid (Gebäudeliste) festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 2 v.H. für jedes Jahr ab Fertigstellung der Modernisierung nicht übersteigt.

Neben dieser Miete darf die Umlage der Betriebskosten gemäß § 4 MHG erhoben werden.

Der höchstzulässige Mietbetrag nach Modernisierung ist in der Gebäude-Wohnungs-Liste für jede Wohnung ausgewiesen.

17. Sie sind verpflichtet, nach Erteilung des Bewilligungsbescheides und für die Dauer von 15 Jahren ab Fertigstellung der Maßnahme

a) jedes Freiwerden einer geförderten Wohnung der zuständigen Stelle anzuzeigen,

b) bei jeder Neuvermietung nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides geförderte Wohnungen nur gegen Vorlage einer gültigen Wohnberechtigungsscheinigung entsprechend dem vorgesehenen Personenkreis (§ 5 WoBindG) zu vermieten und dies der zuständigen Stelle nachzuweisen,

c) bei jeder Neuvermietung die Mieter über die nach diesem Bescheid zulässigen Mieterhöhungen, Mietobergrenzen und die Bindungsdauer (Restbindungslaufzeit) zu informieren. Das gilt auch dann, wenn eine Wohnung vor Beginn der Modernisierungsarbeiten leer stand und erst nach Abschluss der Arbeiten vermietet wird.

Der Nachweis der Mieterinformation ist in jedem Vermietungsfall gegenüber der zuständigen Stelle zu führen.

Die unter a) und b) genannten Verpflichtungen gelten nicht, solange eine Wohnung die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzt (es gelten dann die Regelungen für öffentlich geförderte Wohnungen).

Die unter b) genannte Verpflichtung ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der zuständigen Stelle grundbuchlich an bereitester Stelle zu sichern. Die "zuständige Stelle" für den Ort der Baumaßnahme ist im Bewilligungsbescheid genannt.

18. Die Arbeiten sollen ökologische und gestalterische Anforderungen berücksichtigen und so geplant und ausgeführt werden, dass

- die gestalterische Qualität der Gebäude erhalten oder wiederhergestellt wird,
- eine ressourcensparende Gebäudetechnik zum Einsatz kommt und langlebige, heimische oder regional verfügbare Materialien verwendet werden, deren Herstellung die Umwelt möglichst gering belastet oder die wiederverwendet oder wiederverwertet (recycelt) werden können.

19. Sicherung, Auszahlung und Verwaltung des bewilligten Darlehens ist Aufgabe der Wohnungsbauförderungsanstalt. Zur Sicherung des Darlehens ist nach näherer Maßgabe des noch abzuschließenden Darlehensvertrages eine Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstückes an bereitester Stelle einzutragen. Vordrucke für Darlehensvertrag und Hypothekenbestellungsurkunde sind mit entsprechender Erläuterung dem Bewilligungsbescheid beigelegt.