



MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

59. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 22. Februar 2006

Nummer 7

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NRW.) aufgenommen werden.

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
203308	02.02.2006	Gem. RdErl. d. Finanzministeriums u. d. Innenministeriums Änderungstarifvertrag Nr. 3 vom 15. September 2005 zum Tarifvertrag über die betriebliche Altersversorgung der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes (Tarifvertrag Altersversorgung – ATV) vom 1. März 2002	116
2370	26.01.2006	RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)	116

II.

Veröffentlichungen, die **nicht** in die Sammlung des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NRW.) aufgenommen werden.

Datum	Titel	Seite
	Innenministerium	
02.02.2006	Bek. – Ideenmanagement NRW	139
	Ministerium für Bauen und Verkehr	
23.01.2006	Bek. – Planfeststellungsbeschluss	142

Hinweis:

Wollen Sie die Inhaltsangabe eines jeden neuen Gesetzblattes oder Ministerialblattes per Mail zugesandt erhalten? Dann können Sie sich in das **Newsletter-Angebot** der Redaktion eintragen.

Adresse: <http://sgv.im.nrw.de>, dort: kostenloser Service.

Die neuen CD-ROM's „SGV. NRW.“ und „SMBL. NRW.“, Stand 1. Januar 2006, sind Anfang Februar erhältlich.

Bestellformulare im Internet-Angebot.

I.

203308

**Änderungstarifvertrag Nr. 3
vom 15. September 2005****zum****Tarifvertrag
über die betriebliche Altersversorgung
der Beschäftigten
des öffentlichen Dienstes
(Tarifvertrag Altersversorgung – ATV)
vom 1. März 2002**

Gem. RdErl. d. Finanzministeriums
– B 6119 – 1 – IV 1 – u. d. Innenministeriums
– 25 – 42.06.10 – 81.01.5 –
v. 2. 2. 2006

A:

Den nachstehenden Änderungstarifvertrag Nr. 3, durch den der Tarifvertrag über die betriebliche Altersversorgung der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes (Tarifvertrag Altersversorgung – ATV) vom 1. März 2002 (bekannt gegeben im Abschn. A des Gem. RdErl. d. Finanzministeriums u. d. Innenministeriums vom 27.3.2002 SMBl. NRW. 203308) geändert worden ist, geben wir bekannt:

**Änderungstarifvertrag Nr. 3
vom 15. September 2005****zum****Tarifvertrag
über die betriebliche Altersversorgung
der Beschäftigten
des öffentlichen Dienstes
(Tarifvertrag Altersversorgung – ATV)
Vom 1. März 2002****Zwischen**

der Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch das Bundesministerium des Innern,

der Tarifgemeinschaft deutscher Länder,
vertreten durch den Vorsitzenden des Vorstandes,

der Vereinigung der kommunalen Arbeitgeberverbände,
vertreten durch den Vorstand,

einerseits

und*)

andererseits

wird Folgendes vereinbart:

§ 1**Änderung des ATV**

Der Tarifvertrag über die betriebliche Altersversorgung der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes (Tarifvertrag Altersversorgung – ATV) vom 1. März 2002, zuletzt geändert durch den Änderungstarifvertrag Nr. 2 vom 12. März 2003, wird in § 26 Abs. 4 Sätze 2 und 3 wie folgt gefasst:

*) Gleichlautende Tarifverträge sind abgeschlossen worden mit

a) der Gewerkschaft ver.di – Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft e. V. – Bundesvorstand –, diese zugleich handelnd für
– die Gewerkschaft der Polizei,
– die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt,
– die Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft,
– den Marburger Bund,
und

b) mit der DBB Tarifunion, diese zugleich handelnd für
– den Deutschen Handels- und Industrieangestellten-Verband,
– die Gewerkschaft Öffentlicher Dienst und Dienstleistungen,
– den Bund Deutscher Kriminalbeamter.

„2Eine Abfindung von Anwartschaften ist nur dann möglich, wenn der Beschäftigte die freiwillige Versicherung kündigt. 3Im Rahmen dieser Abfindung erhält der Beschäftigte seine eingezahlten Beiträge abzüglich der durch die Satzung und die Allgemeinen Versicherungsbedingungen der freiwilligen Versicherung der Zusatzversorgungseinrichtung näher beschriebenen Abschläge zurück.“

§ 2**In-Kraft-Treten**

Dieser Tarifvertrag tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2002 in Kraft.

– MBl. NRW. 2006 S. 116

2370**Wohnraumförderungsbestimmungen
(WFB)**

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr
– IV A 2 – 2010-02/06 –
v. 26. 1. 2006

Inhaltsübersicht**1 Allgemeine Grundsätze**

- 1.1 Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch
- 1.2 Einkommensgrenze und begünstigter Personenkreis
- 1.3 Förderfähiger Wohnraum
- 1.4 Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns
- 1.5 Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger
- 1.6 Finanzierungsgrundsätze

2 Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen

- 2.1 Fördergegenstand
- 2.2 Zielgruppe
- 2.3 Belegung und Zweckbindung
- 2.4 Miete und Mietbindung
- 2.5 Art und Höhe der Förderung
- 2.6 Sonderregelung für Mieteinfamilienhäuser
- 2.7 Sonderregelung für Gruppenwohnungen

3 Pflegewohnplätze

- 3.1 Fördergegenstand und Zielgruppe
- 3.2 Belegungsbindung
- 3.3 Wohnkostenentlastung
- 3.4 Art und Höhe der Förderung

4 Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus**5 Förderung der Neuschaffung und des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum**

- 5.1 Fördergegenstand
- 5.2 Zielgruppe
- 5.3 Zweckbindung
- 5.4 Art und Höhe der Förderung
- 5.5 Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums und für Trägermaßnahmen
- 5.6 Sonderregelung für die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung
- 5.7 Tragbarkeit der Belastung
- 5.8 Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung

6 Darlehen für Schwerbehinderte

- 6.1 Fördervoraussetzungen
- 6.2 Höhe der Förderung

7 Darlehensbedingungen

- 7.1 Mietwohnungen
- 7.2 Pflegewohnplätze
- 7.3 Selbst genutztes Wohneigentum
- 7.4 Schwerbehindertendarlehen

8 Auszahlung der Baudarlehen**9 Belege****10 In-Kraft-Treten, Übergangsregelungen**

- 10.1 In-Kraft-Treten
- 10.2 Übergangsregelungen

Anlage 1:**Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen**

- 1 Qualitätsanforderungen für Mietwohnungen und Pflegewohnplätze
 - 1.1 Städtebauliche Qualitäten
 - 1.2 Barrierefreies Bauen
 - 1.3 Grundrisse und Wohnqualität
 - 1.4 Wohnflächenobergrenzen
 - 1.5 Rauchwarnmelder
 - 1.6 Angemessenheit der Kosten
- 2 Qualitätsanforderungen für selbst genutztes Wohneigentum
- 3 Denkmalschutz, Bauplanung, Baurecht, Bergschadenverzicht
- 4 Hinweisschild

Anlage 2:**Verfahrensgrundsätze für die soziale Wohnraumförderung**

- 1 Antrags- und Bewilligungsverfahren
 - 1.1 Zuteilung der Fördermittel an die Bewilligungsbehörden
 - 1.2 Förderantrag
 - 1.3 Lastenberechnung
 - 1.4 Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn
 - 1.5 Zusammenarbeit mit der Baugenehmigungsbehörde
 - 1.6 Förderzusage
 - 1.7 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht
 - 1.8 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit
 - 1.9 Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt
- 2 Dingliche Sicherung und Darlehensverwaltung
 - 2.1 Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Förderzusagen
 - 2.2 Sicherung der bewilligten Mittel

Anlage 3:**Bestimmungen über die soziale Wohnraumförderung aus der Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen – AFWoG –**

- 1 Verwendung des Aufkommens
- 2 Anzuwendende Bestimmungen
- 3 Einsatz der Mittel
- 4 Verfahren

Anhang**1****Allgemeine Grundsätze****1.1****Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch**

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) und der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (VO WoFG NRW, SGV. NRW. 237) und dieser Bestimmungen bewilligt. Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Einkommensprüfungserlass 2002 in der jeweils geltenden Fassung (SMBI. NRW. 2370) und den Verwaltungsvorschriften zum Wohngeldgesetz zu entnehmen. Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) zu ermitteln. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

1.2**Einkommensgrenze und begünstigter Personenkreis****1.2.1**

Die Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW und dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 5. Dezember 2005 (SMBI. NRW. 2370), nachfolgend Einkommensgrenze genannt, beträgt:

- a) bei Haushalten mit einer oder zwei Personen:
für eine Person 15.850 Euro, für zwei Personen 21.130 Euro
- b) bei Haushalten mit mehr als zwei Personen:
für zwei Personen 19.020 Euro, für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.340 Euro.

Gehören zum Haushalt Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 Buchstaben a) oder b) für jedes Kind um weitere 530 Euro pro Kind.

1.2.2

Gefördert wird Wohnraum für

- a) Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt (Einkommensgruppe A);
- b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt (Einkommensgruppe B).

1.3**Förderfähiger Wohnraum**

Förderfähig ist nur Wohnraum, der

- a) auf einem Grundstück steht oder errichtet werden soll, das innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen liegt,
- b) in seinem Wohnwert durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt ist,
- c) nicht Ersatzwohnraum ist, der aus anderen Zielsetzungen als denen der Städtebauförderung oder der sozialen Wohnraumförderung benötigt wird, und
- d) die Vorgaben der Anlage 1 erfüllt.

1.4**Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns**

Abgesehen von den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6 dürfen Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 1.4 der Anlage 2 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Be-

ginn des Bauvorhabens. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt gemäß Nummer 5.5.3 eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Verträge darf im Sinne von Satz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

1.5

Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger

1.5.1

§ 11 Abs. 3 WoFG bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen die Förderempfängerin oder der Förderempfänger erfüllen müssen. Von angemessener Dauer im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 2 WoFG ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet.

1.5.2

Zu den persönlichen Voraussetzungen, insbesondere zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bauherrin oder des Bauherrn haben die Bewilligungsbehörden eine Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden, wenn das beantragte Darlehen zusammen mit schon bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt 50.000 Euro übersteigt. Soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 1 gilt nicht bei natürlichen Personen, die Wohneigentum zur Selbstnutzung errichten oder erwerben.

1.5.3

Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit können bei der Errichtung oder dem Erwerb selbst genutzten Wohneigentums – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen.

1.5.4

Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Bauherrin oder ein Bauherr, bei deren oder dessen Prüfung die Wohnungsbauförderungsanstalt einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich zu unterrichten.

1.6

Finanzierungsgrundsätze

1.6.1

Die Bewilligung von Fördermitteln setzt voraus, dass die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

1.6.2

Eigenleistungen

Als angemessen gilt eine Eigenleistung in Höhe von mindestens

- 20 v. H. der Gesamtkosten bei der Förderung von Mietwohnungen und Pflegewohnplätzen,
- 10 v. H. der Gesamtkosten bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums.

Bei der Förderung der Neuschaffung, des Ersterwerbs und des Erwerbs selbst genutzten Wohneigentums muss die Hälfte dieses Mindesteigenleistungsanteils durch eigene Geldmittel oder durch den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht wer-

den. Beim Erwerb vorhandenen Wohnraums, der mit dem Ziel der angemessenen Wohnraumversorgung modernisiert werden muss, müssen mindestens 10 v. H. der Erwerbskosten einschließlich Erwerbsnebenkosten aus eigenen Geldmitteln erbracht werden. Für die Finanzierung der Modernisierungskosten ist keine Eigenleistung erforderlich.

Das Zusatzdarlehen nach Nummer 5.4.3 oder Nummer 5.4.4 ist auf Antrag als Ersatz des Eigenleistungsanteils anzuerkennen, der nicht aus eigenen Geldmitteln erbracht werden muss. Selbsthilfeleistungen sind durch schriftliche Erklärungen auf Vordruck nach vorgeschriebenem Muster glaubhaft zu machen.

1.6.3

Bedingungen für Fremdmittel

Vor Auszahlung der Fördermittel, die für die Errichtung oder den Erwerb selbst genutzten Wohnraums bewilligt werden, ist nachzuweisen, dass die Fremdmittel folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Unkündbar für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit. Anstelle der Unkündbarkeit kann eine Prolongation vereinbart werden, die frühestens nach Ablauf von 10 Jahren in Kraft treten darf.
- Gleichbleibender Zinssatz für die Dauer von 10 Jahren (soweit nicht unverzinslich).
- Mindesttilgung von 1 v. H. des Ursprungskapitals zusätzlich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen.

Für Fremdmittel gelten im Übrigen folgende Bedingungen:

Ist eine Sicherung von Fremdmitteln durch Grundschulden vorgesehen, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der bewilligten Wohnraumfördermittel gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.

Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Antrag angesetzten Gesamtkosten dienen.

Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte Verbindlichkeiten den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, ist eine Förderung ausgeschlossen.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von besonderen Voraussetzungen abhängig machen.

2

Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen

2.1

Fördergegenstand

2.1.1

Gefördert wird die Neuschaffung von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen auch in der Form von

- Gruppenwohnungen für pflegebedürftige und behinderte Menschen,
- Mietfamilienhäusern und
- bindungsfreien Wohnungen, gegen Einräumung von Besetzungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen,

die nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden können. Sollen in demselben Gebäude auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein.

Im Folgenden ist unter Mietwohnung stets auch die zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung und die Genossenschaftswohnung zu verstehen, bei der die Nutzerinnen oder die Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten. Geförderte Genossenschaftswohnungen unterliegen denselben Zweckbindungen wie Mietwohnungen.

Bei Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als 10 Mietwohnungen kann eine geförderte Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden. Wenn kein Bedarf mehr für eine gemeinschaftliche Nutzung besteht, ist die Wohnung wie eine für Begünstigte der Einkommensgruppe B geförderte Mietwohnung zu nutzen.

2.1.2

Als Neuschaffung im Sinne der Nummer 2.1.1 gelten Baumaßnahmen, durch die Mietwohnungen

- a) in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen werden oder
- b) erstmals unter wesentlichem Bauaufwand durch Erweiterung oder Ausbau von Gebäuden oder im Wege der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen, neu geschaffen werden.

Heime, ehemalige Heime oder heimähnliche Einrichtungen, die der Unterbringung von Personen dienen oder dienen, gelten als Wohngebäude. Als wesentlicher Bauaufwand gelten Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung vom 31.12.2003), die mindestens 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

2.2

Zielgruppe

2.2.1

Mietwohnungen können nach Maßgabe der Förderzusage entweder für Begünstigte der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B zweckgebunden werden, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist.

2.2.2

In Gemeinden der Mietenstufen 1 bis 3 werden Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B nur nach folgender Maßgabe gefördert:

- a) Wohnungen für Alleinstehende, Ehepaare oder sonstige Lebenspartnerschaften (§ 18 Abs. 2 Nummer 2 bis 4 WoFG), wobei mindestens ein Haushaltsangehöriger bei Bezug der Wohnung das 60. Lebensjahr vollendet hat oder schwerbehindert ist, oder
- b) Wohnungen, die im Rahmen wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Umstrukturierungsmaßnahmen der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

2.3

Belegungsbindung

2.3.1

Art der Belegungsrechte

In der Förderzusage ist die Belegungsbindung für Mietwohnungen zugunsten von Begünstigten der Einkommensgruppe A als Besetzungsrecht (§ 26 Abs. 2 Satz 4 WoFG), im Übrigen als allgemeines Belegungsrecht (§ 26 Abs. 2 Satz 2 WoFG) festzulegen. Die Dauer der Belegungsbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise 15 oder 20 Jahre. Die Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt. Durch eine freiwillige vorzeitige und vollständige Rückzahlung des Darlehens verkürzt sich die Dauer der Zweckbindung nicht. § 29 Abs. 1 Nummern 1 und 2 WoFG bleiben unberührt.

Die Belegungsrechte werden für die nach § 27 WoFG zuständigen Stellen begründet und gelten während der Dauer der Zweckbindung gegenüber der oder dem jeweils Verfügungsberechtigten (§ 13 Abs. 3 WoFG). Die Bauherrin/der Bauherr haben sich zu verpflichten,

- a) der zuständigen Stelle ein Belegungsrecht gemäß Satz 1 einzuräumen,
- b) im Falle der Ausübung des Besetzungsrechts mit den von der zuständigen Stelle benannten Mietern Mietverträge abzuschließen,
- c) im Übrigen die geförderten Wohnungen Mietern zu überlassen, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 27 WoFG vorlegen und
- d) bei Eigentumswechsel den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin auf den Übergang der Verpflichtungen zu a) bis c) hinzuweisen (§ 13 Abs. 3 WoFG).

2.3.2

Zweckbindung bei mittelbarer Belegung

Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen ist ein Besetzungsrecht für Begünstigte der Einkommensgruppe A an geeigneten Ersatzwohnungen zu begründen. Die Nummer 1.3.4 Anlage 1 ist zu beachten. Für die Dauer des Besetzungsrechts gilt Nummer 2.3.1 entsprechend. Die Frist beginnt mit der erstmaligen Einräumung des Besetzungsrechts an der Ersatzwohnung. Das Besetzungsrecht besteht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

2.4

Miete und Mietbindung

2.4.1

Höhe der Miete bei Erstbezug

In der Förderzusage darf je Quadratmeter Wohnfläche höchstens eine monatliche Miete festgesetzt werden (Bevolligungsmiete), die nachstehende Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreitet:

1	2	3
Gemeinden der Mietenstufe	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
1	3,90 Euro	5,00 Euro
2	4,05 Euro	5,15 Euro
3	4,30 Euro	5,40 Euro
4	4,55 Euro	5,65 Euro
5 + 6	4,80 Euro	5,90 Euro

Die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen richtet sich nach der Anlage 1 zu § 1 Abs. 4 der Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung (vgl. Anhang).

Folgende Abweichungen von Satz 1 sind zu beachten:

Die Miete von Wohnungen für die Einkommensgruppe B muss die für eine gleichwertige Neubauwohnung zu erzielende Miete um mindestens 20 v. H. unterschreiten.

Die Miete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen und muss die Miete nach Tabelle Spalte 2 um mindestens 0,40 Euro unterschreiten.

Für Wohnungen, die im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,15 Euro pro Quadratmeter geringere Miete zu vereinbaren.

Für Wohnungen, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen werden, darf mit den Nutzern ein monatliches Entgelt vereinbart werden. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Miete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe B nicht überschreiten. Die Vereinbarung über das Nutzungsentgelt ist in einem vom Mietvertrag gesonderten Vertrag zu vereinbaren und ist nur wirksam, wenn sie nach dem Abschluss des Mietvertrags und der Überlassung der Wohnung abgeschlossen wird.

Neben der Miete nach Satz 1 bis 8 darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB und gegebenenfalls eine Pauschale nach Maßgabe der Nummer 2.4.3 erhoben werden.

2.4.2

Mietenentwicklung und Art der Mietbindung

In der Förderzusage ist für den Zeitraum der Belegungsbindung eine Mietbindung festzulegen. Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Mietbindung,

- im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt;
- im Rahmen des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v. H. bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt. Für geeignete Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) gilt abweichend hiervon 2,5 v. H.

Die Miete, die sich aus der in der Förderzusage festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Dauer der Belegungs- und Mietbindung nicht überschritten werden. In die Förderzusage, den Darlehensvertrag und in den Mietvertrag ist ein Hinweis auf § 28 WoFG aufzunehmen und sicherzustellen, dass die sich daraus ergebenden Pflichten des Vermieters oder der Vermieterin auf den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin (Einzelrechtsnachfolger oder Gesamtrechtsnachfolger) übergehen. Während der Dauer der Bindung darf für jeden Fall der Vermietung eine Staffelmiete gemäß § 557 a BGB – längstens für einen Zeitraum bis zum Ende der in der Förderzusage vereinbarten Mietbindung – vereinbart werden.

2.4.3

Betreuungspauschale

In der Förderzusage ist sicherzustellen, dass Dienstleistungen (z.B. Betreuungs- oder Beratungsleistungen für ältere oder behinderte Menschen), die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, nur niederschwellig sind und den Betrag von 30 Euro pro Haushalt monatlich nicht überschreiten. Dieser Betrag darf während der Dauer der Bindung um maximal 1,5 v. H. jährlich erhöht werden.

Darüber hinausgehende Vereinbarungen über Dienstleistungen werden von den Mieterinnen und Mietern im Bedarfsfall nach freier Wahl getroffen und sind nach Abschluss des Mietvertrages und der Überlassung der Wohnung in einem gesonderten Vertrag zu vereinbaren.

2.5

Art und Höhe der Förderung

2.5.1

Zur Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen werden folgende Baudarlehen gewährt, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist:

Grundpauschale je nach Standort und Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

1	2	3
Gemeinden der Mietstufe	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
1 und 2	800 Euro	365 Euro
3	900 Euro	465 Euro
4	1.100 Euro	665 Euro
5 und 6	1.200 Euro	765 Euro

2.5.2

Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen

Für Wohnungen bis zu einer Größe von 62 (im Falle einer zusätzlichen Badewanne von 67) Quadratmetern, erhöht sich die Förderpauschale um 5.000 Euro pro Wohnung für Personen der Einkommensgruppe A und um 2.000 Euro pro Wohnung für Personen der Einkommensgruppe B.

2.5.3

Zusatzdarlehen für Aufzüge

Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge errichtet, kann ein Zusatzdarlehen von 2.100 Euro pro geförderte Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird, höchstens von 46.200 Euro pro Aufzug gewährt werden. Für den Einbau eines Aufzuges, der für den Liegendtransport geeignet ist, beträgt das Zusatzdarlehen 3.000 Euro pro erschlossene Wohnung, maximal 60.000 Euro pro Aufzug. Appartements oder Wohnschlafräume innerhalb von Gruppenwohnungen werden wie Wohnungen behandelt.

2.5.4

Zusatzdarlehen für Pflegebäder

Für den Einbau eines zusätzlichen Pflegebades kann ein Zusatzdarlehen von 20.000 Euro pro Pflegebad gewährt werden.

2.5.5

Zusatzdarlehen für Sinnesgärten

Für die Herstellung solcher Außenanlagen, die an den besonderen Bedürfnissen demenziell Erkrankter oder behinderter Menschen ausgerichtet sind (z.B. Gärten mit besonderen Gestaltungselementen und Schutzvorrichtungen), kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 v. H. der Herstellungskosten, maximal in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche gewährt werden. Nummer 4.6 gilt entsprechend.

2.5.6

Zusatzdarlehen für städtebaulich bedingte Mehrkosten

Bei der Umnutzung von Gebäuden, die

- von besonderem städtebaulichen Wert sind und in einem Stadterneuerungsgebiet liegen,
- ein Denkmal sind oder
- in einem Denkmalbereich liegen,

kann, soweit es zur Deckung städtebaulich bedingter Mehrkosten erforderlich ist, ein Zusatzdarlehen gewährt werden. Die Höhe des Darlehens beträgt pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche bei Gebäuden, die bezugsfertig waren:

vor 1870 (Fachwerkhäuser)	250 Euro
vor 1870 (Massivbauweise)	175 Euro
vor 1918	150 Euro
vor 1948	110 Euro

Neben dem Zusatzdarlehen für städtebaulich bedingten Mehraufwand dürfen keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln in Anspruch genommen werden.

2.5.7

Bei der Förderung nach Nummer 2.1.2 Buchstabe b) ist das Baudarlehen nach Nummern 2.5.1, 2.5.2 und 2.5.6 auf die Höhe der Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) begrenzt. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.6 entsprechend.

2.5.8

Bindungsfreie Wohnungen

Für die Förderung der Neuschaffung bindungsfreier Mietwohnungen werden 60 v. H. der Förderpauschalen nach Nummer 2.5.1 Tabelle Spalte 2 und des Zusatzdarlehens nach Nummer 2.5.2 (kleine Wohnungen für Personen der Einkommensgruppe A) gewährt.

2.5.9

Für die Förderung von Wohnungen, die als Gemeinschaftsraum genutzt werden, wird eine Förderpauschale gemäß Nummer 2.5.1 Tabelle Spalte 3 und ein Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 gewährt.

2.5.10

Berechnung des Baudarlebens

Bei der Ermittlung des wohnflächenbezogenen Baudarlebens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 1.4.1 Sätze 5 und 6 der Anlage 1 genannten Wohnflächen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Das ermittelte Baudarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes und für jede einzelne zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung auf volle Hundert Euro aufzurunden.

2.6

Sonderregelungen für zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäuser

In der Förderzusage für zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen und für Mieteinfamilienhäuser ist sicherzustellen, dass die gewährten Darlehen zurückzahlen sind, falls das Förderobjekt während der Dauer der Zweckbindung an Selbstnutzer veräußert wird. Ist der Erwerber oder die Erwerberin berechtigt, Mittel der sozialen Wohnraumförderung für den Erwerb zu erhalten, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt auf Antrag und nach Prüfung der Fördervoraussetzungen durch die Bewilligungsbehörde der Schuldübernahme zustimmen. Dabei ist das Darlehen auf den Betrag zu kürzen, der bei einer Erwerbsförderung im Zeitpunkt der Schuldübernahme gewährt werden könnte.

2.7

Sonderregelungen für Gruppenwohnungen

2.7.1

Fördergegenstand und Zielgruppe

Zur Verbesserung des Wohnungsangebots für ältere, pflegebedürftige Menschen oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf werden Wohneinheiten neuen Typs gefördert, in denen bis zu acht Personen der Einkommensgruppe A und/oder B selbst bestimmt zur Miete wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren können. Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäude mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden. In einem Gebäude sollen nicht mehr als 24 Personen der Zielgruppe wohnen. Für Gruppenwohnungen gelten die für die Förderung von Mietwohnungen maßgeblichen Bestimmungen, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist. In begründeten Fällen erteilt das Ministerium für Bauen und Verkehr Ausnahmen von den Vorgaben zur Gruppengröße.

2.7.2

Belegung und Zweckbindung

Für die Belegung und Zweckbindung von Gruppenwohnungen gilt Nummer 2.3 mit der Maßgabe, dass

- a) Appartements innerhalb einer Gruppenwohnung wahlweise an Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B
- b) alle Wohnschlafräume innerhalb einer Gruppenwohnung entweder nur an Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B zu überlassen sind.

Im Falle des Satzes 1 Buchstabe b) ist ein gezielter Wohnberechtigungsschein für den Wohnschlafraum nebst anteiliger Gemeinschaftsfläche vorzulegen.

2.7.3

Miete und Mietbindung

Der oder die Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über einen Individualwohnraum einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Es ist sicherzustellen, dass bezüglich der ambulanten Betreuung oder Pflege Wahlfreiheit besteht. Die Höhe der Miete für den Individualwohnraum und die Höhe des Nutzungsentgelts für die Gemeinschaftsfläche richten sich nach Nummer 2.4. Das Nutzungsentgelt für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen

Anteilen auf die Personen umzulegen. Bei der Berechnung ist die maximale Belegung zugrunde zu legen. Eine Zwischenvermietung, beispielsweise an einen Verein oder karitativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf den Zwischenmieter übertragen werden.

2.7.4

Art und Höhe der Förderung

Für die Förderung von Gruppenwohnungen mit Appartements wird pro Quadratmeter Wohn- und Gemeinschaftsfläche eine Förderpauschale gemäß der Tabelle in Nummer 2.5.1 sowie ein Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 bis 2.5.6 und nach Nummer 4 gewährt.

Für die Förderung von Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen wird pro Quadratmeter Wohn- und Gemeinschaftsfläche eine Förderpauschale gemäß der Tabelle in Nummer 2.5.1 sowie ein Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.3 bis 2.5.6 und Nummer 4 gewährt. Enthält die Wohnung mehr als vier Badezimmer einschließlich WC, erhöht sich das Baudarlehen ab dem fünften Badezimmer für jedes weitere Badezimmer um 3.000 Euro. Wird ein Badezimmer nach Nummer 2.5.4 gefördert, entfällt der Zusatzbetrag.

Bei der Ermittlung der Förderpauschale ist die tatsächliche Wohn- und Gemeinschaftsfläche der Gruppenwohnung, höchstens 50 Quadratmeter pro Person, zugrunde zu legen. Die ermittelte Fläche ist auf volle Quadratmeter aufzurunden. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Baudarlehen ist auf volle 100 Euro aufzurunden.

3

Pflegewohnplätze

3.1

Fördergegenstand und Zielgruppe

Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen werden ergänzend auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen oder für besondere Bedarfsgruppen Pflegebedürftiger in einer stationären Pflegeeinrichtung bestimmt sind (Pflegewohnplätze). Die Anzahl der geförderten Pflegewohnplätze soll im Verhältnis zur Anzahl der geförderten Mietwohnungen nicht mehr als 25 v. H. betragen. Ziel dieser ergänzenden Förderung ist es, das Angebot von Wohnraum für Pflegebedürftige in durchmischten Wohnquartieren zu erweitern und den Investitionskostenanteil am Heimentgelt für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu senken.

3.2

Belegungsbindung

Die geförderten Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 15 oder wahlweise 20 Jahren an Personen zu vergeben, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt.

Wird der Betrieb der Pflegeeinrichtung während der Dauer der Zweckbindung eingestellt, sollen die Pflegewohnplätze für die restliche Bindungsdauer als Mietwohnraum für die Einkommensgruppe A zu tragbaren Mieten genutzt werden. Dieses Ziel ist durch folgenden Zusatz in der Förderzusage sicherzustellen:

Für den Fall, dass der Betrieb der Dauerpflegeeinrichtung während der Dauer der Zweckbindung nach Satz 1 beendet wird, verpflichtet sich die Fördernehmerin/der Fördernehmer,

- a) die geförderten Pflegewohnplätze mindestens für die Restdauer der Zweckbindung als Mietwohnraum an Personen innerhalb der Einkommensgrenze zu überlassen;
- b) im Mietvertrag höchstens die Miete zu vereinbaren, die im Zeitpunkt der Umwandlung des Pflegewohnplatzes in Mietwohnraum für eine vergleichbare geförderte Mietwohnung vereinbart werden darf. Diese Miete entspricht der höchstzulässigen Miete einer für Begünstigte der Einkommensgruppe A im Jahr der Förderung der Pflegewohnplätze geförderten Miet-

wohnung (im Jahr der Erteilung der Förderzusage zulässige Anfangsmiete zuzüglich zulässiger Mietsteigerungen).

3.3

Wohnkostenentlastung

Die mit der Förderung von Pflegewohnplätzen bezweckte Wohnkostenentlastung ist wie folgt zu sichern:

Betreibt die Fördernehmerin oder der Fördernehmer die Pflegeeinrichtung selbst, ist das Förderdarlehen bei der Berechnung des Investitionskostenanteils am Heimentgelt im Rahmen der Verordnung über die gesonderte Berechnung nicht geförderter Investitionsaufwendungen für Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz (GesBerVO) vom 15. Oktober 2003 (GV. NRW. S. 611 ff.) Entgelt mindernd zu berücksichtigen.

Betreibt die Fördernehmerin oder der Fördernehmer die Pflegeeinrichtung nicht selbst (Investorenmodell), ist sie oder er in der Förderzusage zu verpflichten,

- a) die geförderten Pflegewohnplätze für die Dauer der Zweckbindung an eine Betreiberin oder einen Betreiber einer vollstationären Dauerpflegeeinrichtung (§ 8 Abs. 5 Landespflegegesetz NRW) zu vermieten;
- b) im Mietvertrag mit der Betreiberin oder dem Betreiber für die geförderten Pflegewohnplätze (ohne Ausstattung gem. DIN 276, Kostengruppe 600) höchstens die in der Förderzusage festgelegte Ausgangsmiete zu vereinbaren und während der Dauer der Zweckbindung die vereinbarte Miete nur nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 GesBerVO (Verbraucherpreisindex) zu erhöhen;
- c) die Betreiberin oder den Betreiber vertraglich zu verpflichten, die geförderten Pflegewohnplätze während der Dauer der Zweckbindung nur an Personen zu überlassen, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt.

3.4

Art und Höhe der Förderung

Gewährt wird ein Baudarlehen in Höhe von 50.000 Euro pro Pflegewohnplatz. Werden nicht mehr als 24 Pflegewohnplätze errichtet, kann das Baudarlehen pro Pflegewohnplatz um 7.100 Euro erhöht werden. Neben den Baudarlehen können Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.3 Satz 2, 2.5.4 bis 2.5.6 und 4 gewährt werden.

4

Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus

4.1

Ziel ist es, Brachflächen, die ehemals gewerblich, industriell, militärisch oder für Verkehrszwecke genutzt wurden und den Standortqualitäten der Nummer 1.1.2 Anlage 1 entsprechen, für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung nutzbar zu machen und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts zu unterstützen.

4.2

Bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen, die auf Brachflächen oder im Zuge der Umstrukturierung von Siedlungen gemäß Nummer 4.1 errichtet werden, kann ein zusätzliches Baudarlehen zur anteiligen Finanzierung der gemäß Nummer 4.4 zu ermittelnden Kosten für folgende Maßnahmen gewährt werden:

- a) Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen,
- b) Sicherungsmaßnahmen (z.B. Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen),

- c) Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (z.B. Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen),
- d) Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden),
- e) Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, die nicht Wohnzwecken dient oder diente; Beseitigung von Fundamenten, Ver- und Versorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen),
- f) Maßnahmen für erhöhten, standortbedingten Lärmschutz, soweit dies zur Erfüllung der Voraussetzungen für die Standortqualitäten gemäß Nummer 1.1.2 Buchstabe a) Anlage 1 erforderlich ist,
- g) standortbedingte Mehrkosten für Gründungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. in ehemaligen Industriehäfen).

4.3

Bei der Förderung des Neubaus im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts gilt auch der Abriss von Wohngebäuden als förderfähige Maßnahme.

4.4

Der Förderzusage sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich aus einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter, standortbedingter Kosten für Lärmschutz- oder Gründungsmaßnahmen und aus Kostenvoranschlägen ergeben. Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit. Der förderfähige Anteil der Kosten für das Herrichten der Brachfläche oder für die Umstrukturierung der Siedlung ist wie folgt zu ermitteln:

- a) anrechenbar sind die Kosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens im Verhältnis zur gesamten aufbereiteten Brachfläche oder Siedlungsfläche (Nettobauland) entfallen;
- b) enthält das geförderte Bauvorhaben auch nicht geförderte Flächen (z.B. Gewerbeflächen oder frei finanzierte Wohnungen), sind die nach Buchstabe a) anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Nutzfläche zu verteilen.

In Fällen der Umstrukturierung von Siedlungen kann von diesem Verteilungsmaßstab mit Zustimmung der für die soziale Wohnraumförderung zuständigen obersten Landesbehörde abgewichen werden, wenn dies für die städtebauliche, soziale oder wohnungswirtschaftliche Aufwertung von Wohnsiedlungen notwendig ist.

4.5

Das Zusatzdarlehen für Maßnahmen nach Nummern 4.2 und 4.3 wird in Höhe von 75 v. H. des förderfähigen Anteils der Kosten (Nummer 4.4) gewährt; es beträgt jedoch insgesamt höchstens 20.000 Euro pro geförderter Mietwohnung.

4.6

Den Kostennachweis hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger mit der Anzeige der Fertigstellung des Gebäudes in Form einer summarischen Kostenaufstellung für das Herrichten des Grundstücks zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde hat zu prüfen, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Zusatzdarlehens zugrunde liegenden Kosten entsprechen. Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Zusatzdarlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen. Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens ist nicht möglich.

4.7

Die Durchführung der Maßnahmen zum Herrichten des Grundstücks (Nummern 4.2 und 4.3) gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens gemäß Nummer 1.4.

4.8

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln für die nach dieser Richtlinie geförderten Kosten ist ausgeschlossen. Ebenso ist für Maßnahmen nach Nummern 4.2 und 4.3 eine gleichzeitige Inanspruchnahme von Zuwendungen für die Gefahrenermittlung und Sanierung von Altlasten nach den Richtlinien des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ausgeschlossen.

5

Förderung selbst genutzten Wohnraums

5.1

Fördergegenstand

Gefördert werden die Neuschaffung, der Ersterwerb und der Erwerb von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen (nachfolgend selbst genutzter Wohnraum), die den Anforderungen der Nummer 2 Anlage 1 entsprechen. Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert. Als Neuschaffung gelten Baumaßnahmen im Sinne der Nummer 2.1.2.

5.2

Zielgruppe

Gefördert werden Haushalte mit mindestens

- a) einer volljährigen Person und einem Kind oder
- b) einer schwerbehinderten Person,

deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt.

5.3

Zweckbindung

Die Förderobjekte sind von den Antragstellern und ihren Haushaltsangehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt beim Neubau mit Bezugsfertigkeit des Objekts, beim Ersterwerb und beim Erwerb vorhandenen Wohnraums mit Übergang von Lasten und Nutzen auf die Antragstellerin oder den Antragsteller. Sie endet mit Ablauf des Monats, in dem das Baudarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt worden ist. Die Antragstellerin oder der Antragsteller ist in der Förderzusage zu verpflichten, die geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung des Förderobjekts an Dritte unverzüglich der Wohnungsbauförderungsanstalt mitzuteilen.

5.4

Art und Höhe der Förderung

5.4.1

Das Baudarlehen besteht aus einer Grundpauschale und einem Kinderbonus. Für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten (vergleiche Tabelle im Anhang) wird zusätzlich ein Stadtbonus gewährt.

Je nach Höhe des Einkommens der förderfähigen Haushalte dürfen für die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs Baudarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

Modell	A	B
Einkommensgrenze	bis zu 100 v. H.	bis zu 140 v. H.
Grundpauschale	45.000 Euro	20.000 Euro
Kinderbonus für jedes Kind	5.000 Euro	5.000 Euro
Stadtbonus für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten	20.000 Euro	20.000 Euro

5.4.2

Für die Förderung des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohnraums werden 70 v. H. der Baudarlehen nach Nummer 5.4.1, maximal 90 v. H. der Erwerbskosten einschließlich Erwerbsnebenkosten gewährt.

5.4.3

Wird für das Förderobjekt keine Eigenheimzulage gewährt, kann im Modell A neben den Baudarlehen nach Nummer 5.4.1 oder 5.4.2 ein Zusatzdarlehen (Starterdarlehen) in Höhe von 8.000 Euro bewilligt werden.

5.4.4

Wird für das Objekt Eigenheimzulage für den gesamten steuerlichen Förderzeitraum gewährt, kann neben den Baudarlehen nach Nummern 5.4.1 oder 5.4.2 ein Eigenheimzulagedarlehen nach Maßgabe der WFB v. 5. 2. 2003 in der Fassung vom 25. 8. 2005 bewilligt werden.

5.4.5

Soweit die Zahl der Kinder für die Förderberechtigung oder die Höhe der Wohnraumfördermittel maßgebend ist, wird ein zum Haushalt gehörendes Kind angerechnet, das

- a) die Voraussetzungen nach § 32 Abs. 1 bis 3 Einkommensteuergesetz erfüllt (Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres);
- b) das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außer Stande ist, sich selbst zu unterhalten;
- c) dessen Geburt spätestens innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.

Für die Berücksichtigung der zum Haushalt gehörenden Personen und die Höhe der zu bewilligenden Mittel sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend. Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden. Sofern der Übergang zu einer höheren Förderung (Modellwechsel) angestrebt wird, müssen zum Übergangszeitpunkt sämtliche Fördervoraussetzungen für das angestrebte Modell vorliegen.

5.5

Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums und für Trägermaßnahmen

5.5.1

Zum Erwerb eines bezugsfertigen Eigenheims oder einer bezugsfertigen Eigentumswohnung von der Bauherrin oder dem Bauherren (Ersterwerb im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 WoFG) können der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber Fördermittel bewilligt werden, wenn die Bauherrin oder der Bauherr nicht selbst eine Förderung des Bauvorhabens erhält. Selbsthilfeleistungen geringeren Umfangs, insbesondere das Verlegen von Fußbodenoberböden, Malerarbeiten oder die Gestaltung der Außenanlagen, stehen dem Ersterwerb nicht entgegen; weitere Selbsthilfeleistungen sind unbedenklich, wenn sie nach Erteilung der Förderzusage oder der Zustimmung zum vorzeitigen Vertragsabschluss erbracht werden. Der Antrag der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers soll spätestens bis zur Bezugsfertigkeit, er muss vor Bezug gestellt werden. Bestehen aufgrund besonderer Vertragsgestaltung Zweifel, ob ein Fall des Ersterwerbs vorliegt, entscheidet die Bezirksregierung.

5.5.2

Notarielle Beurkundungen vertraglicher Abmachungen, die auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers begründen, dürfen erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen. Steht der Bewilligungsbehörde ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung, aus dem die Förderung erfolgen soll, und liegen die wesentlichsten Förder Voraussetzungen vor, kann die Bewilligungsbehörde durch schriftlichen Bescheid einem vorzeitigen Vertragsabschluss zustimmen. Der Bescheid muss den Hinweis enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Mitteln gibt.

5.5.3

Abweichend von Nummer 5.5.2 Satz 1 dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der Nummer 5.5.4 erfüllt und einen Rücktrittsvorbehalt der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers für den Fall enthält, dass innerhalb einer Frist von bis zu zwei Jahren ab Vertragsschluss die für die Finanzierung vorgesehenen Fördermittel nicht bewilligt werden. Anstelle vertraglicher Abmachungen mit Rücktrittsvorbehalt können auch bedingte und entsprechend Satz 1 befristete Vereinbarungen getroffen werden, deren Wirksamkeit von der Erteilung einer Förderzusage über die in der Finanzierung vorgesehenen Mittel abhängt.

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

- a) Bauherrin oder Bauherr und Ersterwerberin oder Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB); hierbei sind Selbsthilfeeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen,
- b) die Bauherrin oder der Bauherr die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (z.B. Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von diesem getragen worden sind, und
- c) der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben.

5.5.4

In dem Veräußerungsvertrag ist der Anspruch der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern. Dies ist in der Förderzusage zur Auflage zu machen, sofern der Veräußerungsvertrag nicht bereits abgeschlossen ist (Nummer 5.5.3). Die im Veräußerungsvertrag getroffenen Regelungen hinsichtlich der Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs oder einzelner Kaufpreistraten müssen den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprechen.

5.5.5

Förderung von Trägermaßnahmen für feststehende Bewerber – Trägermodell

Gefördert wird auch der Neubau von selbst genutztem Wohneigentum, das eine Bauherrin oder ein Bauherr (Trägerin oder Träger) im eigenen Namen, aber für Rechnung bereits feststehender Bewerberinnen oder Bewerber errichtet, die das Förderobjekt selbst nutzen wollen. Geeignete Bewerberinnen oder Bewerber sind Personen, bei denen die Voraussetzungen der §§ 9 bis 11 WoFG und der Nummer 5 gegeben sind. Ist die Bauherrin oder der Bauherr ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder des Vereins, so soll die Bewerberin oder der Bewerber Mitglied der Genossenschaft oder des Vereins sein. Bei diesen Trägermodellen ist die Förderzusage an die Bauherrin oder den Bauherrn nach Maßgabe des Runderlasses vom 13. März 2002 – IV A 2-2010-41/02 – (n.v.) auszugestalten.

5.6

Sonderregelung für die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung

5.6.1

Die Bewilligung von Mitteln für Objekte, die bereits gefördert worden sind, setzt voraus, dass die gewährten Mittel zurückgezahlt oder abgelöst worden sind.

5.6.2

Der Antrag muss vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachung gestellt werden; ein Entwurf des Vertrages ist dem Antrag beizufügen. Enthält der Vertrag ein Rücktrittsrecht entsprechend Nummer 5.5.3, ist der Antrag vor Bezug zu stellen.

5.7

Tragbarkeit der Belastung

Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Die Belastung muss daher auf Dauer tragbar erscheinen. Eine Belastung kann als tragbar angesehen werden, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung die Einkünfte der Förderempfängerin oder des Förderempfängers sowie der Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) nach Abzug der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen. Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben:

650 Euro	für einen Einpersonenhaushalt,
850 Euro	für einen Zweipersonenhaushalt,
205 Euro	für jede weitere Person.

Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz gerechnet. Nicht zu den Einkünften rechnen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen. Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden. Wird für das Förderobjekt Eigenheimzulage für den gesamten steuerlichen Förderungszeitraum gewährt, ist Nummer 5.8 WFB v. 5.2.2003 in der Fassung vom 25.8.2005 anzuwenden. Das Verfahren zur Tragbarkeitsberechnung und zur Lastenberechnung ergibt sich aus Nummer 1.3 der Anlage 2.

5.8

Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung

5.8.1

Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbst genutzten Wohneigentums erhalten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt worden sind und die Förderung nicht als ungerechtfertigt im Sinne der Nummer 5.8.2 anzusehen ist. Sind die früher gewährten Fördermittel bereits abgelöst, ist der Betrag, in dessen Höhe bei Ablösung ein Schuldnachlass gewährt wurde, zurückzuzahlen.

5.8.2

Die Förderung ist trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen ausgeschlossen, wenn und soweit sie offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre (§ 8 WoFG). Dabei sind alle Umstände des Einzelfalls mit dem Ziel zu würdigen, den offensichtlich ungerechtfertigten Einsatz von Fördermitteln zu vermeiden.

Die Förderung ist insbesondere in der Regel dann nicht gerechtfertigt, wenn

- a) die Förderempfängerin, der Förderempfänger oder eine Haushaltsangehörige bzw. ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde so viel eigenes Vermögen (z.B. Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter)

für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erschiene,

- b) verwertbares Vermögen, dessen Einsatz zur Ablehnung des Antrags gemäß Buchstabe a) geführt hätte, für die Bewilligungsbehörde erkennbar offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen wurde,
- c) die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums im Zusammenhang mit einer Erbauseinandersetzung unter Verwandten (§ 18 WoFG) der Antragstellerin oder des Antragstellers steht.

6

Darlehen für Schwerbehinderte

6.1

Fördervoraussetzungen

Für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Neuschaffung, dem Erwerb oder der Nachrüstung von Eigenheimen oder selbst genutzten Eigentumswohnungen können zugunsten von Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80 Darlehen bewilligt werden, wenn

- a) das anrechenbare Einkommen des begünstigten Haushalts die Einkommensgrenze nicht oder um bis zu 40 v. H. übersteigt;
- b) die zusätzliche Baumaßnahme (z.B. Rampe, Hebeanlage, behinderungsgerechte Küche oder behinderungsgerechtes Bad, WC) wegen der Art der Behinderung erforderlich ist und
- c) das Darlehen zur Deckung der Mehrkosten der behindertengerechten Baumaßnahmen notwendig ist.

6.2

Höhe der Förderung

Das Darlehen beträgt je Wohnung höchstens:

- a) 20.000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt,
- b) 10.000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt.

Eine Bewilligung ist nicht zulässig, wenn das zur Deckung der Kosten zu bewilligende Baudarlehen 2.000 Euro unterschreiten würde.

7

Darlehensbedingungen

7.1

Mietwohnungen

Für das Baudarlehen nach Nummern 2.5 und 2.7.4 einschließlich Zusatzdarlehen (2.5.2 bis 2.5.6 und 4) sind folgende Bedingungen zu vereinbaren:

Das Baudarlehen ist mit einem Zinssatz, der zwei Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, maximal mit 6 v. H. zu verzinsen. Für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung wird der Zinssatz auf 0,5 v. H. gesenkt.

Das Baudarlehen ist mit jährlich 1 v. H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v. H. des Baudarlehens und ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Baudarlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben; Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten.

Im Darlehensvertrag hat sich die Bauherrin oder der Bauherr zu verpflichten, an den geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen kein Sondereigentum (gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) zu bilden. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

- a) die Bauherrin oder der Bauherr eine Vertragsstrafe zu entrichten hat und
- b) die Wohnungsbauförderungsanstalt die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und ggf. die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird.

In begründeten Einzelfällen kann die Wohnungsbauförderungsanstalt einer Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.

7.2

Pflegewohnplätze

Für das Baudarlehen nach Nummer 3.4 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 7.1 entsprechend mit Ausnahme des Tilgungssatzes. Dieser beträgt 4 v. H. Die Darlehensgeberin verpflichtet sich, im Falle der Umwandlung von Pflegewohnplätzen in Mietwohnungen (Nummer 3.2) auf Antrag die Tilgung für das gewährte Förderdarlehen für die Dauer der Mietbindung auf bis zu 1 v. H. zu mindern.

7.3

Selbst genutztes Wohneigentum

7.3.1

Bei Gewährung des Baudarlehens nach Nummer 5.4.1 und 5.4.2 sind folgende Bedingungen in die Förderzusage und den Darlehensvertrag aufzunehmen:

- a) Zinsen

Das Baudarlehen ist ab Bezugsfertigkeit im Modell A zinsfrei, im Modell B mit 2 v. H. pro Jahr zu verzinsen (Zinskategorie 1).

Nach Ablauf von 5 Jahren seit Bezugsfertigkeit beträgt der Zinssatz 3,5 v. H. pro Jahr (Zinskategorie 2). Die Zinserhöhung ist der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer rechtzeitig vorher anzukündigen. Wird bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der Zinsbindungsfrist durch eine entsprechende Bescheinigung der zuständigen Stelle nachgewiesen, dass ihr oder sein anrechenbares Einkommen die zum Zeitpunkt der Zinsanhebung maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt, wird der Zins nach Zinskategorie 1 festgesetzt. Die Einstufung in die niedrigere Zinskategorie erfolgt jeweils für einen Zeitraum von 5 Jahren. Danach ist das anrechenbare Einkommen erneut nachzuweisen und der Zinssatz nach Zinskategorie 1 oder 2 festzusetzen. Verringert sich das anrechenbare Einkommen nach dem letzten Stichtag der Zinsfestsetzung auf weniger als 140 v. H. der maßgeblichen Einkommensgrenze, ist der Zins bis zum nächsten Zinserhöhungsstichtag nach Zinskategorie 1 festzusetzen.

Nach 15 Jahren ist das Darlehen bis zum Ablauf von 20 Jahren so zu verzinsen, dass der Zins 2 Prozentpunkte über dem zum Zeitpunkt der Zinserhöhung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, jedoch 3,5 v. H. jährlich nicht unterschreitet bzw. 6 v. H. jährlich nicht übersteigt. Nach Ablauf von 20 Jahren ist das Darlehen mit 6 v. H. zu verzinsen.

Die Mehrbelastung infolge von Zinserhöhungen nach 15 und nach 20 Jahren ist auf Antrag der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers für maximal 5 Jahre angemessen zu begrenzen, wenn die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer durch Bescheinigung der zuständigen Stelle nachweist, dass ihr oder sein anrechenbares Einkommen zu diesem Zeitpunkt oder in dem Zeitraum, der nach § 22 WoFG für die Ermittlung des Jahreseinkommens maßgebend ist, die dann maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 20 v. H. übersteigt oder die Zinserhöhung ohne eine angemessene Begrenzung der Mehrbelastung für die Darlehensnehmerin oder den Darlehens-

nehmer eine besondere Härte wäre. Die Begrenzung der Mehrbelastung und das Verfahren zur Zinssenkung werden von der für die Wohnraumförderung zuständigen obersten Landesbehörde festgelegt; die Wohnungsbauförderungsanstalt ist vorher zu hören.

b) Tilgung

Das Baudarlehen ist mit jährlich 1 v. H. – unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen – zu tilgen. Der Tilgungssatz für das Baudarlehen nach Nummer 5.4.2 beträgt abweichend hiervon 4 v. H.

c) Verwaltungskosten

Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 v. H. des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 v. H. des bewilligten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

7.3.2

Verzinsung bei Fremdnutzung

Für die Dauer der Fremdnutzung von zur Selbstnutzung geförderten Objekten ist das gewährte Baudarlehen mit einem Zinssatz, der 2 Prozentpunkte über dem jeweils maßgeblichen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, maximal mit 6 v. H. zu verzinsen. Von der Verzinsung ist abzusehen, wenn das Objekt an Wohnberechtigte vermietet ist und die vereinbarte Miete diejenige Miete nicht übersteigt, die für eine vergleichbare geförderte Mietwohnung vereinbart werden darf. Vergleichbar ist eine Mietwohnung, die im selben Jahr wie das selbst genutzte Wohneigentum (Förderobjekt) für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung gefördert worden ist. Für die Beurteilung der Wohnberechtigung sind die Vorschriften maßgeblich, die zum Zeitpunkt der Erteilung des Wohnberechtigungsscheins an den Mieter des Förderobjekts gelten.

7.3.3

Starterdarlehen

Für das Darlehen nach 5.4.3 gelten die Darlehensbedingungen der Nummer 7.3.1 mit Ausnahme der Tilgung. Diese beträgt 5 v. H.

7.3.4

Eigenheimzulagedarlehen

Für das Eigenheimzulagedarlehen gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 5.42 der Wohnraumförderungsbestimmungen v. 5.2.2003 in der Fassung vom 25.8.2005.

7.4

Schwerbehindertendarlehen

Wird das Darlehen nach Nummer 6 im Zusammenhang mit der Förderung nach Nummer 5 gewährt, gelten die Darlehensbedingungen des jeweiligen Fördermodells; im Übrigen gilt:

- a) das Darlehen ist mit 0,5 v. H. zu verzinsen,
- b) das Darlehen ist mit jährlich 4 v. H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen,
- c) für das Darlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v. H. des Darlehens und ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Darlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben; Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten.

8

Auszahlung der Baudarlehen

8.1

Die Wohnungsbauförderungsanstalt zahlt die bewilligten Darlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt

- a) wenn es für ein einzelnes Eigenheim oder eine einzelne Eigentumswohnung bewilligt worden ist oder 25.000 Euro nicht übersteigt, in zwei Raten, und zwar
 - 50 v. H. bei Baubeginn,
 - 50 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus,
- b) in den übrigen Fällen in drei Raten, und zwar
 - 20 v. H. bei Baubeginn,
 - 45 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus,
 - 35 v. H. bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit.

8.2

Der Antrag auf Auszahlung der Baubeginnrate ist unmittelbar bei der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen zu stellen. Mit dem Antrag ist der Nachweis über die Erteilung der Baugenehmigung zu führen, sofern die Bewilligung auf der Grundlage eines Vorprüfungsvermerkes erfolgte. Außerdem ist durch die Bauherrin oder den Bauherrn und die Architektin oder den Architekten die Tatsache des Baubeginns zu bestätigen.

Die Auszahlung der weiteren Raten ist ebenfalls bei der Wohnungsbauförderungsanstalt zu beantragen, sofern eine Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde über die Bauzustandsbesichtigung ausgestellt ist und beigelegt wird; anderenfalls sind die Auszahlungsraten über die Bewilligungsbehörde zu beantragen, die ggf. der Wohnungsbauförderungsanstalt die Fertigstellung des Rohbaus, die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt.

8.3

Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Bauherrin oder des Bauherrn zu zahlen.

8.4

Bei dem Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum (Nummer 5.5) sind die bewilligten Baudarlehen nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe auf ein Konto der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers oder mit ihrer oder seiner Zustimmung auf ein Konto der Bauherrin oder des Bauherrn auszuzahlen, wenn die in Nummer 8.2 angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Entsprechendes gilt auch für die Auszahlung von Darlehen zum Erwerb bestehenden Wohnraums (Nummer 5.6).

8.5

Die Gebäudeversicherung muss gegen das Risiko Feuer mit einer ausreichenden Versicherungssumme abgeschlossen sein.

9

Belege

Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, 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. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Antragstellerin/dem Antragsteller Belege vorhanden sein. Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Das gemäß § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen zu führende Baubuch ist auf Verlangen ebenfalls vorzulegen.

10

In-Kraft-Treten, Übergangsregelungen

10.1**In-Kraft-Treten**

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 26. Januar 2006 in Kraft und sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen unter Beachtung der nachfolgenden Übergangsregelungen zugrunde zu legen. Mit Wirkung vom gleichen Tage tritt der Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 5.2.2003 außer Kraft.

10.2**Übergangsregelungen**

Für Anträge zur Förderung der Neuschaffung, des Erst-erwerbs und des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohneigentums, die vor dem 1. Januar 2006 gestellt worden sind, gelten die WFB v. 5.2.2003 in der Fassung vom 25.8.2005. Auf Anträge, die nach dem 31. Dezember 2005 und vor dem 26. Januar 2006 gestellt worden sind, können nach Wahl der Antragsteller entweder die WFB v. 5.2.2003 in der Fassung vom 25.8.2005 oder diese Bestimmungen angewendet werden.

Anlage 1 WFB

**Städtebauliche und technische
Fördervoraussetzungen**

1**Qualitätsanforderungen für Mietwohnungen****1.1****Städtebauliche Qualitäten****1.1.1**

Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn die Wohnungen auf Wohnbauflächen oder Mischbauflächen, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt sind, errichtet werden.

1.1.2

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- a) ihre Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelastigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
- b) sie sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen,
- c) das Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse enthält und
- d) die städtebauliche Dichte sich an einer Geschossflächenzahl von 1,0 orientiert. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks und Flächen unterirdischer Garagen abweichend von § 21 a Abs. 2 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht anzurechnen.

1.1.3

Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, abweichend von Nummer 1.1.2 Buchstabe c) eine höhere Geschosszahl zuzulassen, wenn für Bauvorhaben, mit denen eine Baulücke geschlossen wird, eine Angleichung an die Traufhöhe und die Firsthöhe der benachbarten Gebäude erforderlich ist.

Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl von 1,0 darf abweichend von Nummer 1.1.2 Buchstabe d) überschritten werden, wenn

- a) eine höhere Geschossflächenzahl aufgrund der Bauleitplanung zulässig ist oder
- b) sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 BauGB), vor allem eine Baulücke geschlossen werden soll und hierbei die Trauf- und Firsthöhe sowie die Gebäudetiefe der benachbarten Gebäude übernommen wird.

1.1.4

Besteht für ein Baugebiet kein Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan, der den städtebaulichen Voraussetzungen nach Nummer 1.1.2 entspricht, ist zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität wie folgt zu verfahren:

Für ein Baugebiet, in dem mittelfristig mehr als 150 geförderte Mietwohnungen durch Neubau in einem Zuge oder in mehreren Bauabschnitten sowie von einem/r Bauherrn, Bauherrin oder mehreren Bauherren, Bauherinnen errichtet werden sollen, hat die Gemeinde zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten der Nummer 1.1.2 Planungsalternativen unter Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach RAW 2004 (Regeln für die Auslobung von Wettbewerben, abgedruckt im MBL NRW. vom 30. März 2004, Seite 345 ff.) zu entwickeln. Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewüshten Planungsalternativen den städtebaulichen Fördervoraussetzungen nach Nummer 1.1.2 entsprechen.

1.1.5

Die Nummern 1.1.1 bis 1.1.4 gelten auch für die Neuschaffung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen, Wohnheimplätzen und Pflegewohnplätzen.

1.2**Barrierefreies Bauen****1.2.1**

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- a) ein Hauseingang des Gebäudes, die Erdgeschosswohnungen und gegebenenfalls der Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sind,
- b) innerhalb der Wohnungen keine Stufen, Schwellen oder untere Türanschlätze vorhanden sind,
- c) in jeder Wohnung ein Sanitärraum mit einem bodengleichen Duschplatz ausgestattet ist und
- d) die lichten Türbreiten innerhalb der Wohnungen und von Aufzügen, Haus- und Wohnungseingängen sowie alle Bewegungsflächen und ggf. Rampen der DIN 18 025 Teil 2 entsprechen.

Wohnungen ober- oder unterhalb der Eingangsebene, die für ältere oder behinderte Menschen zweckgebunden sind, müssen mit einem Aufzug erreichbar sein. In den übrigen Mietwohnungen sollen die Treppenhäuser so gestaltet werden, dass die Wohnungen mindestens durch nachträgliche Baumaßnahmen, in der Regel der Ein- oder Anbau eines Aufzugs, stufenlos erreichbar gemacht werden können (Nachrüstbarkeit). Bei der Planung von Wohnungen für Rollstuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrer ist die DIN 18025 Teil 1 zu beachten.

1.2.2

Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 1.2.1 Buchstabe a) zulassen, wenn die stufenlose Erreichbarkeit aufgrund der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks (z.B. Topographie, erhöhter Grundwasserspiegel) nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand herbeizuführen ist.

1.2.3

Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 1.2.1 Buchstabe b) zulassen, wenn Stufen, Schwellen oder untere Türanschlätze technisch zwingend erforderlich und nicht höher als zwei Zentimeter sind. Miet-Einfamilienhäuser und Maisonettewohnungen dürfen – abweichend von Nummer 1.2.1 – gefördert werden, wenn die Barrierefreiheit gemäß Nummer 1.2.1 Buchstaben a) bis d) nur im Erdgeschoss bzw. im Eingangsgeschoss erfüllt wird und in diesem Geschoss die Küche, ein Sanitärraum mit bodengleicher Dusche und mindestens ein Wohnraum liegt. Wird die bodengleiche Dusche nicht in diesem Sanitärraum untergebracht, darf diese auch in einem anderen Geschoss liegen, sofern eine Treppe dorthin führt, die mit einem Treppenlift nachgerüstet werden oder die barrierefreie Zugänglichkeit auf andere Weise hergestellt werden kann.

1.2.4

Der Duschplatz (Nummer 1.2.1 Buchstabe c) gilt auch als bodengleich, wenn er Wasserschuttkanten aufweist, die nicht höher als einen Zentimeter sind. Die Wohnungen können außer dem bodengleichen Duschplatz zusätzlich eine Badewanne oder eine Duschtasse enthalten. Auf dem bodengleichen Duschplatz darf eine demontierbare Badewanne oder Duschtasse aufgesetzt werden. Der bodengleiche Duschplatz ist auch in diesem Fall vollständig auszuführen.

1.3

Grundrisse und Wohnqualität

1.3.1

Mietwohnungen

Der Wohnungsgrundriss soll zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet und wohn technisch zweckmäßig sein. Den Wohnbedürfnissen von Kindern und Alleinerziehenden ist in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Wohnungen, die Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer von weniger als 10 Quadratmeter Wohnfläche enthalten, werden nicht gefördert, sofern es sich nicht um Wohnungen für eine Person handelt. Bei Wohnungen für eine Person dürfen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.

1.3.2

Gruppenwohnungen

Gruppenwohnungen sollen in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein, über angemessene große individuelle Wohnbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung verfügen, die den Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet sind. Die individuellen Wohnbereiche können als

- a) Appartements (Wohnschlafraum, Küchenbereich und Bad mit WC) oder
- b) Wohnschlafräume

gestaltet werden.

Die Grundrisse sollen auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes so zugeschnitten werden, dass eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht und bei Bedarf gleichzeitig ein reibungsloser Ablauf der Pflege oder der Betreuung innerhalb der Gruppenwohnung gewährleistet wird. Das Nutzungskonzept ist vor Erteilung der Förderzusage mit der für die Heimaufsicht zuständigen Stelle abzustimmen, um sicherzustellen, dass es sich nicht um ein Heim, sondern um Wohnen mit ambulanter Betreuung handelt. Gruppenwohnungen sind baulich so auszugestalten, dass sie jeweils von mindestens zwei Rollstuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrern bewohnt werden können.

1.3.3

Pflegewohnplätze

Bei der Planung von Pflegewohnplätzen sollen sowohl der Aspekt der Wohnlichkeit als auch der Aspekt der Funktionsgerechtigkeit bei Pflegebedarf beachtet werden. Es sollen möglichst hohe Wohnstandards erreicht werden, die ein dauerhaftes Wohnen einschließlich Pflege in bedarfsgerechter Weise erlauben. Die Einrichtung soll in kleinere Wohngruppen von acht bis zwölf Personen unterteilbar sein, um soziale Kontakte untereinander zu ermöglichen. Die Vorgaben des Landespflegegesetzes NRW und der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz (AllgFörderPflegeVO) vom 15. Oktober 2003 (GV. NRW. S. 610 f.) sind zu beachten.

1.3.4

Bindungsfreie Wohnungen und Ersatzwohnungen

1.3.4.1

Geförderte bindungsfreie Wohnungen müssen barrierefrei gemäß Nummer 1.2 ausgestattet sein.

1.3.4.2

Die Ersatzwohnungen müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen. Ausnahmsweise kann die Bewilligungsbehörde die Förderung auch dann gewähren, wenn die Ersatzwohnungen im Gebiet einer anderen Bewilligungsbehörde liegen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle notwendig, in deren Gebiet die Ersatzwohnungen liegen.

1.3.4.3

Ersatzwohnungen können nur Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur dauernden Wohnversorgung geeignet sind, insbesondere über ein WC sowie Bad/Dusche innerhalb der Wohnung verfügen. Die Ersatzwohnungen müssen die gleiche Anzahl an Wohnräumen aufweisen wie die geförderte Wohnung. Wohn- und Schlafräume der Ersatzwohnung dürfen nicht kleiner als 10 qm sein. Wird die geforderte Anzahl an Räumen nicht erreicht oder die Zimmergröße unterschritten, ist eine Förderung zulässig, wenn ein dringender örtlicher Wohnungsbedarf an der angebotenen Ersatzwohnung besteht.

1.3.4.4

Die Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung des Besetzungsrechtes nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen oder einer anderen Preisbindung unterliegen. Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten 5 Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Bauherrin oder dem Bauherrn und der Gemeinde getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung der Gemeinde ist dem Antrag beizufügen.

1.3.4.5

Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 24 Monaten nach der Antragstellung zur Einräumung eines Besetzungsrechtes angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig. Sofern das Besetzungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb der Frist nach Satz 1 eingeräumt wird, ist die Förderzusage zu widerrufen oder der Darlehensvertrag zu kündigen (Nummer 1.6.4 der Anlage 2). Die Vorschriften der §§ 32 ff. WoFG bleiben hiervon unberührt.

1.3.5

Mietwohnung als Gemeinschaftsraum

Die als Gemeinschaftsraum genutzte Wohnung soll multifunktional von der Hausgemeinschaft nutzbar sein und in bevorzugter Lage im Gebäude – möglichst mit Zugang zur Freifläche – vorgesehen werden.

1.4

Wohnflächenobergrenzen

1.4.1

Mietwohnungen

Soweit nicht in Nummern 1.4.2 bis 1.4.5 Abweichendes geregelt ist, gelten für Mietwohnungen folgende Flächenvorgaben. Die Wohnfläche muss in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der zu schaffenden Räume stehen. Dabei ist der Flächenbedarf für Wohnungen, die barrierefrei errichtet werden, oder für Wohnungen, die für Rollstuhlfahrer bestimmt sind, zu berücksichtigen. Ist die Wohnung für eine Person bestimmt, darf die Wohnfläche 35 Quadratmeter nicht überschreiten. Die Wohnungen sind nur förderfähig, wenn sie die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten.

Die Wohnflächenobergrenzen betragen für:

- a) Wohnungen, die barrierefrei (Nummer 1.2) geplant und errichtet werden: Tabelle Spalten 1 und 2,
- b) Wohnungen, die Personen vorbehalten werden, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind:

Tabelle Spalte 3:

	1	2	3
Wohnflächenobergrenze bei Wohnungen bestehend aus:	barrierefrei	barrierefrei mit zusätzlicher Badewanne	Rollstuhlfahrer
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	47 qm	52 qm	55 qm
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	62 qm	67 qm	70 qm
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77 qm	82 qm	87 qm
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92 qm	97 qm	102 qm
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107 qm	112 qm	117 qm

Bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum.

1.4.2

Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen aus planerischen Gründen

Die Bewilligungsbehörde kann eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen gemäß Nummer 1.4.1 Satz 5 und Satz 6 um bis zu 5 Quadratmeter zulassen, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist. Planerische Gründe sind beispielsweise: Notwendigkeit der Schaffung von Kellerersatzräumen in der Wohnung, Schließung von Baulücken oder vergleichbare bauliche Besonderheiten.

1.4.3

Mieteinfamilienhäuser

Es gelten die Wohnflächenobergrenzen nach Nummer 1.4.1 mit folgender Maßgabe: Wird ein Mieteinfamilienhaus für Haushalte mit mehr als sechs Personen geplant, erhöht sich die Wohnflächenobergrenze (Nummer 1.4.1 Tabelle) um 10 Quadratmeter je Person. Bei der Förderung von Mieteinfamilienhäusern kann auf Antrag ergänzend § 44 Abs. 3 II. BV in der Fassung vom 31. Dezember 2003 angewendet werden.

1.4.4

Gruppenwohnungen

Die Wohnflächenobergrenze für Gruppenwohnungen beträgt abweichend von Nummer 1.4.1 pro Person 50 Quadratmeter Wohnfläche einschließlich anteiliger Gemeinschaftsfläche und Flächenmehrbedarf für Rollstuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrer gemäß DIN 18025 Teil 1.

1.4.5

Bindungsfreie Mietwohnungen

Für bindungsfreie Mietwohnungen gelten die Wohnflächenobergrenzen nach 1.4.1 nur insoweit, als sie für die Bemessung des Baudarlebens maßgeblich sind.

1.5

Rauchwarnmelder

In neu geschaffenen Mietwohnungen müssen Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

1.6

Angemessenheit der Kosten

Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die im Antrag angegebenen Gesamtkosten den Kosten entsprechen, die im Bereich der Bewilligungsbehörde angemessen sind.

2

Qualitätsanforderungen für selbst genutztes Wohneigentum

2.1

Wohnqualität

Selbst genutztes Wohneigentum darf nur gefördert werden, wenn die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen gewährleistet ist oder bei bestehendem Wohnraum die angemessene Wohnraumversorgung innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage durch Modernisierung hergestellt werden kann. Der Erwerb von Eigentumswohnungen in Hochhäusern wird nicht gefördert. Über Ausnahmen entscheidet das Ministerium für Bauen und Verkehr. Bei neu geschaffenen Objekten dürfen Wohn- oder Schlaf- und Räume nicht kleiner als 10 Quadratmeter sein. Der Nachweis hierfür gilt als erbracht, wenn sich die Raumgröße aus den technischen Unterlagen ergibt.

2.2

Instandhaltung und Rücklagen

Bei der Förderung des Erwerbs bestehender Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ist darauf zu achten, dass die Wohnungseigentumsanlage

- a) ordnungsgemäß Instand gehalten oder modernisiert wurde oder
- b) eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde oder gebildet wird.

2.3

Angemessenheit der Kosten

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn in Fällen des Ersterwerbs und des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohnraums der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten oder bei Bauherrenmaßnahmen die Gesamtkosten diejenigen Gesamtkosten überschreitet, die im Bereich der Bewilligungsbehörde als angemessen anzusehen sind. Die Kosten des Erwerbs und der Modernisierung für Bestandsobjekte sollen die angemessenen Kosten für eine vergleichbare neue Immobilie nicht übersteigen.

3

Denkmalschutz, Bauplanung, Baurecht, Bergschadenverzicht

3.1

Denkmalschutz

Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Bau- oder Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG, SGV. NRW. 224) hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

3.2

Bauplanung

Die Förderung von Bauvorhaben setzt voraus, dass ihre Planung auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe und für verschiedene Nutzergruppen ausgerichtet wird. Das Wohnumfeld soll naturnah und – soweit die Wohnungen für Haushalte mit Kindern vorgesehen sind – mit ausreichenden Spielmöglichkeiten gestaltet werden. Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt wird. Ein Drittel der Grundstücksfläche soll mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden. Im dicht bebauten innerstädtischen Bereich oder bei der Nachverdichtung von Siedlungen können die Stellplätze auch im Kellergeschoss des Gebäudes untergebracht werden, ausnahmsweise darüber hinaus in Tiefgaragen oder Parkdecks, deren Oberfläche an Erdgeschosswohnungen anschließt und begrünt werden soll.

3.3

Baurecht

Die Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauaufsichtsrechts entspricht. Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn

- a) bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben (§ 63 BauO NRW) die Baugenehmigung oder der Vorprüfvermerk vorgelegt wird,
- b) bei genehmigungsfreien Vorhaben (§§ 64 bis 67 BauO NRW) die Bauherrin oder der Bauherr erklärt, dass die Gemeinde nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW gefordert hat.

3.4

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaubetrieben, Bergschadenverzichte

3.4.1

In Gebieten, in denen mit Einwirkungen des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, hat die Bauherrin oder der Bauherr vor Erteilung der Förderzusage eine Erklärung der Bergbaugesellschaft über die Notwendigkeit von baulichen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen und ggf. die Kostenübernahme beizubringen. In der Förderzusage ist die Durchführung evtl. für notwendig gehaltene Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zur Auflage zu machen. Die Förderung ist unzulässig, wenn sich die Bauherrin oder der Bauherr nach den getroffenen Vereinbarungen an den Kosten der Maßnahme mit mehr als 3 v. H. der Kosten des Gebäudes – abzüglich der Kosten der Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahme – beteiligen soll.

3.4.2

Ist der Bauherrin oder dem Bauherren nicht bekannt, ob Bergbau stattgefunden hat oder stattfindet, kann sie oder er sich an das örtlich zuständige Bergamt wenden, das ihr/ihm ggf. auch die Anschrift des Bergbautreibenden mitteilt.

3.4.3

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes vereinbart wird. Eine grundbuchliche Sicherung des evtl. im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichts ist nur im Range nach der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig.

3.4.4

Über Ausnahmen von Nummer 3.4.3 entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt. Eine Ausnahmegenehmigung ist zum Beispiel möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg mit Bergschäden auf dem Baugrundstück mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht mehr zu rechnen ist.

4

Hinweisschild

Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen ist durch ein Hinweisschild an der Baustelle die Förderung durch das Land bzw. den Bund kenntlich zu machen, und zwar – soweit zutreffend – durch folgenden Wortlaut:

„... Selbst genutztes Wohneigentum/Mietwohnungen gefördert durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund.“

Anlage 2 WFB

Verfahrensgrundsätze für die soziale Wohnraumförderung

1

Antrags- und Bewilligungsverfahren

1.1

Zuteilung der Fördermittel an die Bewilligungsbehörden

Die Bewilligungsbehörden und die Wohnungsbauförderungsanstalt werden darüber unterrichtet, wie viel Fördermittel zur Verwendung nach Maßgabe der Zielsetzungen des Jahresförderungsprogramms und der Förderbestimmungen zur Verfügung stehen.

1.2

Förderantrag

1.2.1

Förderanträge sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Gemeindeverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterleitet. Die Bewilligungsbehörde holt – soweit erforderlich – die Stellungnahme der Gemeinde in städtebaulicher Hinsicht ein.

1.2.2

Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragsseingangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderungsaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie auf den Förderungsausschluss bei vorzeitigem Baubeginn, vorzeitigem Vertragsabschluss und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeeleistungen hinzuweisen. Die erforderliche Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt zu den persönlichen Voraussetzungen der Bauherrin oder des Bauherren ist unverzüglich anzufordern.

1.2.3

Nach Prüfung der Anträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist zu setzen.

1.3

Tragbarkeitsprüfung und Lastenberechnung

Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, ist eine Aufstellung der Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen nach vorgeschriebenem Muster (Selbstauskunft), eine Auskunft der Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung (Schufa) und eine Lastenberechnung nach vorgeschriebenem Vordruck vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde hat die Antragstellerin oder den Antragsteller unmittelbar über die Höhe der bei Bezugsfertigkeit und in der Folgezeit entstehenden Belastung und über ggf. zu erwartende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären.

In der Lastenberechnung sind beim Ersterwerb anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben. Beim Erwerb bestehenden Wohneigentums müssen neben den Erwerbskosten auch die zusätzlichen Kosten der Modernisierung angesetzt werden, die zur Herstellung der angemessenen Wohnraumversorgung erforderlich sind.

Auf die in der Lastenberechnung verwendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen der II. BV anzuwenden. Dies gilt nicht für die Höhe der Bewirtschaftungskosten; diese sind mit folgenden Pauschalen jährlich anzusetzen:

- | | |
|---|---------------|
| a) Betriebskosten einschließlich Heizkosten | 22,05 Euro/qm |
| b) Instandhaltungskosten | 7,42 Euro/qm |
| c) je Garage und ähnlichem Einstellplatz | 71,07 Euro |

Ausgaben für die Verwaltung von Eigentumswohnungen sind höchstens mit einem Betrag von 287,40 Euro jährlich anzusetzen.

Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohnfläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt.

Sind in der Lastenberechnung Fremdmittel, für die ein veränderlicher Zinssatz mit einer oberen und unteren Begrenzung vereinbart ist, mit Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt ausgewiesen, ist bei der Tragbarkeitsprüfung der vereinbarte Höchstzinssatz anzusetzen; Garagenerträge und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint.

1.4

Zustimmung zum vorzeitigem Baubeginn

Die Bewilligungsbehörde kann – unbeschadet der Sonderregelung für den Ersterwerb und den Erwerb beste-

henden Wohnraums – in den Baubeginn vor Erteilung der Förderzusage einwilligen, wenn ihr ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus dem das Bauvorhaben gefördert werden soll, und der Nachweis bzw. die Glaubhaftmachung für die wesentlichsten Fördervoraussetzungen – insbesondere für die Einhaltung der Einkommensgrenze und die Sicherung der Gesamtfinanzierung – geführt ist. Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Mittel gibt.

1.5

Zusammenarbeit mit der Baugenehmigungsbehörde

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 63 BauO NRW ist der Baugenehmigungsbehörde eine Kopie der Eingangsbestätigung zu übersenden.

Ist mit einer Förderung nicht oder vorerst nicht zu rechnen, hat die Baugenehmigungsbehörde unverzüglich zu klären, ob der Antrag auf Baugenehmigung aufrechterhalten wird.

Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorprüfvermerkes der Baugenehmigungsbehörde zulässig, aus der hervorgeht, dass grundsätzliche Bedenken gegen das beabsichtigte Bauvorhaben nicht bestehen oder welche Änderungen oder Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht erforderlich sind. Der Vorprüfvermerk kann entweder von der Antragstellerin oder vom Antragsteller oder von der Bewilligungsbehörde unter Übersendung von drei Ausfertigungen der Bauvorlagen beantragt werden. Die mit dem Vorprüfvermerk versehenen drei Ausfertigungen der Bauvorlagen sind der Bewilligungsbehörde zu übersenden. Ergibt die Vorprüfung, dass der Erteilung der Baugenehmigung baurechtliche Hindernisse entgegenstehen, die vorerst nicht beseitigt werden können, ist dies der Bewilligungsbehörde unter Angabe der Gründe und des voraussichtlichen Zeitraumes für die Behebung der Hindernisse mitzuteilen.

Erfolgt die Bewilligung auf der Grundlage eines Vorprüfvermerkes, hat die Baugenehmigungsbehörde die Bewilligungsbehörde zu unterrichten, wenn sich im Verlaufe des Baugenehmigungsverfahrens Änderungen der Bauvorhaben ergeben.

Beabsichtigt die Baugenehmigungsbehörde, einem Antrag auf bauliche Änderungen während der Bauausführung oder nach der Fertigstellung zu entsprechen und soll dabei von den Unterlagen abgewichen werden, die der Bewilligung zugrunde gelegen haben, ist vor Erteilung der Genehmigung die Stellungnahme der Bewilligungsbehörde einzuholen.

1.6

Förderzusage

1.6.1

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 Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß § 15 WBFG oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.

1.6.2

In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 2 Abs. 2 WBFG benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage zu beantragen. Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.

1.6.3

Dürfen geförderte Wohnungen nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, muss die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.

1.6.4

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte habe sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist; stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die Wohnungsbauförderungsanstalt von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

1.6.5

Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.

1.7

Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

1.7.1

Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt über die Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Antrages zu unterrichten. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der Wohnungsbauförderungsanstalt spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

1.7.2

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der Wohnungsbauförderungsanstalt durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung.

1.7.3

Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzustimmen. Das Verfahren regelt die Wohnungsbauförderungsanstalt.

1.7.4

Entscheidungen nach Nummer 1.7.2 sind, soweit sie Förderungen von Mietwohnungen im ersten Förderweg auf der Grundlage des II. WoBauG betreffen, dem Finanzamt formlos mitzuteilen. Kopien der Mitteilungen sind der Bauherrin oder dem Bauherrn zu übersenden.

1.7.5

Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der Wohnungsbauförderungsanstalt Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 15 WBFG von Bedeutung sein können, und die Bewilligungsakten vorzulegen.

1.8

Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit

1.8.1

Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden technischen Unterlagen sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.

1.8.2

Die Baukontrollen gemäß § 4 Abs. 2 WBFG und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen.

1.8.3

Die Bauherrin oder der Bauherr zeigt der Bewilligungsbehörde auf vorgeschriebenem Vordruck die Bezugsfertigkeit an. Die Bewilligungsbehörde hat der Wohnungsbauförderungsanstalt den Tag der Bezugsfertigkeit unverzüglich mitzuteilen und zu berichten, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen erstellt bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt worden sind. Hat

sich die der Berechnung des Baudarlelehens zugrunde gelegte Wohnfläche bis zur Bezugsfertigkeit verringert, hat die Bewilligungsbehörde den bewilligten Betrag neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn die Verringerung

- a) mehr als einen Quadratmeter bei einer einzelnen Wohnung und außerdem auch
- b) mehr als einen Quadratmeter insgesamt für alle geförderten Wohnungen des Gebäudes

beträgt.

1.9

Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt

1.9.1

Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vorgeschrieben ist, werden diese von der Wohnungsbauförderungsanstalt erstellt und vom Ministerium für Bauen und Verkehr genehmigt und bekannt gemacht. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung des Ministeriums für Bauen und Verkehr nicht abgeändert werden.

1.9.2

Sofern eine nach diesen Bestimmungen vorgesehene Ausnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt erforderlich ist, hat die Bewilligungsbehörde den Ausnahmeantrag mit ihrer Stellungnahme unmittelbar der Wohnungsbauförderungsanstalt vorzulegen und die Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller als eigene Entscheidung der Bewilligungsbehörde zu verwenden.

2

Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

2.1

Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Förderzusagen

2.1.1

Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind gemäß § 11 Abs. 1 WBFG Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt.

2.1.2

Bis zu dem in Nummer 1.6.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn über eine Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder Änderung der Grundstücksgröße. Danach entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt.

2.1.3

Nach dem in Nummer 1.6.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt übt die Wohnungsbauförderungsanstalt alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Mittel aus und wird dabei – soweit erforderlich – von der Bewilligungsbehörde unterstützt.

2.1.4

Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann für besondere Fälle von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.

2.2

Sicherung der bewilligten Mittel

2.2.1

Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.

2.2.2

Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrinnen oder Bauherren, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Sind Gesellschaften, deren Gesellschaftsanteile zu mehr als 50 v. H. von Gemeinden oder anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften gehalten werden, Bauherrinnen oder Bauherren, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, kann von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden, wenn die Gemeinde oder eine andere öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft abgibt.

2.2.3

Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann – auch bei Vereinbarung einer Gleitklausel – vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 v. H. des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen und die Ausgeberin oder der Ausgeber des Erbbaurechts eine Stillhalteerklärung gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt abgibt. Übersteigen die Erbbauzinsen diesen Satz, kann einer vorrangigen Absicherung trotzdem zugestimmt werden, wenn gemäß § 9 Erbbaurechtsverordnung als Inhalt des Erbbauzinses vereinbart wurde, dass die Reallast im Falle einer Zwangsversteigerung abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG bestehen bleibt.

Anlage 3 WFB

Soziale Wohnraumförderung aus der Ausgleichszahlung nach dem AFWoG

1

Verwendung des Aufkommens

Das nach Abzug der Verwaltungskostenbeiträge verbleibende Aufkommen aus Ausgleichszahlungen nach dem Zweiten Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land NRW – 2. AFWoG NRW – ist gemäß Art. 2 Nr. 8 Abs. 1 Satz 2 2. AFWoG NRW zur sozialen Wohnraumförderung zu verwenden. Das Aufkommen darf nur in den Erhebungsgebieten eingesetzt werden. Die Bewilligungsbehörden, deren Gebiet ganz oder teilweise im Erhebungsgebiet der Ausgleichszahlung nach Art. 1 § 1 DVO-AFWoG und Art. 1 § 1 DVO-AFWoG NRW liegt, werden im Rahmen der jeweiligen Wohnraumförderungsprogramme ermächtigt, Mittel zur sozialen Wohnraumförderung nach Maßgabe dieser Bestimmungen zu bewilligen.

2

Anzuwendende Bestimmungen

Bei dem Einsatz der Mittel sind die für die soziale Wohnraumförderung geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, insbesondere die WFB in jeweiliger Fassung anzuwenden.

3

Einsatz der Mittel

3.1

Die Mittel dürfen nur mit den Fördersätzen bewilligt werden, die im Zeitpunkt der Bewilligung nach den WFB vorgesehen sind. Eine Unterschreitung der Fördersätze ist zulässig, insbesondere wenn neben den Mitteln eigene Wohnraumfördermittel der Gemeinde eingesetzt werden sollen.

3.2

Die Mittel dürfen nur für solche Wohnungen bewilligt werden, die nicht auch mit Mitteln aus anderen laufenden Wohnraumförderungsprogrammen des Landes gefördert werden. Enthält ein Bauvorhaben außerdem auch Wohnungen, die mit Mitteln der laufenden Wohnraumförderungsprogramme gefördert werden, sind die unterschiedlichen Positions-Nummern zu beachten.

4**Verfahren****4.1**

Die zuständigen Stellen führen das Aufkommen aus Ausgleichszahlungen (abzüglich der Verwaltungskostenbeiträge) gemäß Art. 2 Nr. 8 Abs. 1 2. AFWoG NRW und Nummer 9 VV-AFWoG an das Land ab.

4.2

Die zuständigen Stellen teilen der Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß Nummern 9.2 und 9.41 Ziff. 5 VV-AFWoG jeweils zum 1. Juni das Aufkommen aus Ausgleichszahlungen mit, das im Vorjahr abgeführt worden ist, und zwar die Kreise unterteilt nach den Gemeinden, aus deren Gebiet die Ausgleichszahlungen abgeführt worden sind.

4.3

Das Aufkommen aus Ausgleichszahlungen wird im Landeshaushalt (Haushaltsplan des Ministeriums für Bauen und Verkehr) in Einnahme und Ausgabe veranschlagt.

4.4

Das an das Land abgeführte Aufkommen ist monatlich nach Eingang bei der Landeshauptkasse an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu überweisen. Mit der Überweisung wird es Teil des Landeswohnungsbauvermögens.

4.5

Nach Maßgabe des jeweiligen Wohnraumförderungsprogramms werden die Bewilligungsbehörden zur Förderung von Wohnungen ermächtigt, die mit demjenigen Aufkommen aus Ausgleichszahlungen gefördert werden können, das bis zum Ende des Vorjahres an das Land abgeführt worden ist und nach dem Haushaltsplan für das laufende Jahr zusätzlich erwartet wird.

4.6

Die Bewilligungsbehörde erteilt die Förderzusage im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt (§ 5 Abs. 1 WBFG).

4.7

Zum Nachweis des Einsatzes des Aufkommens im Erhebungsgebiet gemäß Art. 2 Nr. 8 2. AFWoG NRW teilt die Wohnungsbauförderungsanstalt der Bewilligungsbehörde jährlich nach dem Stand vom Ende des Vorjahres mit, welches Aufkommen aus Ausgleichszahlungen abgeführt (Nr. 4.2) und zur Förderung der sozialen Wohnraumförderung (Nummern 4.5 und 4.6) eingesetzt worden ist.

Anhang**1. Mietenstufen für Gemeinden nach § 1 Abs. 4 WoGV Nordrhein-Westfalen**

Gemeinde	Mietenstufe	Gemeinde	Mietenstufe
A		D	
Aachen	4	Datteln	3
Ahaus	2	Delbrück	2
Ahlen	3	Detmold	3
Aldenhoven	3	Dinslaken	4
Alfter	5	Dormagen	5
Alpen	3	Dorsten	3
Alsdorf	3	Dortmund	3
Altena	3	Drensteinfurt	2
Anröchte	2	Drolshagen	2
Arnsberg	3	Dülmen	3
Ascheberg	4	Düren	3
Attendorn	2	Düsseldorf	6
Augustdorf	2	Duisburg	3
B		E	
Bad Berleburg	2	Eitorf	3
Bad Driburg	2	Elsdorf	4
Bad Honnef	4	Emmerich	2
Bad Laasphe	2	Emsdetten	2
Bad Lippspringe	3	Engelskirchen	4
Bad Münstereifel	3	Enger	3
Bad Oeynhausen	3	Ennepetal	3
Bad Salzuflen	3	Ennigerloh	2
Bad Sassendorf	2	Ense	3
Baesweiler	3	Erftstadt	4
Balve	2	Erkelenz	3
Beckum	3	Erkrath	4
Bedburg	3	Erwitte	2
Bedburg-Hau	2	Eschweiler	3
Bergheim	3	Espelkamp	2
Bergisch-Gladbach	5	Essen	4
Bergkamen	3	Euskirchen	4
Bergneustadt	3	Extertal	1
Bestwig	2	F	
Beverungen	1	Finnentrop	1
Bielefeld	3	Frechen	5
Billerbeck	3	Freudenberg	3
Blomberg	2	Fröndenberg	4
Bocholt	3	G	
Bochum	3	Gangelt	2
Bönen	3		
Bonn	5		

Borchen	2	Geilenkirchen	3
Borken	3	Geldern	4
Bornheim	4	Gelsenkirchen	3
Bottrop	3	Gescher	2
Brakel	1	Geseke	2
Brilon	2	Gevelsberg	3
Brüggen	3	Gladbeck	3
Brühl	4	Goch	2
Bünde	3	Grefrath	3
Büren	2	Greven	3
Burbach	2	Grevenbroich	4
Burscheid	4	Gronau	2
C		Gütersloh	3
Castrop-Rauxel	3	Gummersbach	4
Coesfeld	3		
H		Krefeld	4
Haan	4	Kreuzau	3
Hagen	3	Kreuztal	3
Halle	2	Kürten	4
Haltern	4		
Halver	4	L	
Hamm	3	Lage	2
Hamminkeln	3	Langenfeld	4
Harsewinkel	3	Langerwehe	3
Hattingen	3	Leichlingen	4
Havixbeck	3	Lemgo	3
Heiligenhaus	5	Lengerich	3
Heinsberg	3	Lennestadt	2
Hemer	3	Leopoldshöhe	2
Hennef (Sieg)	4	Leverkusen	4
Herdecke	4	Lichtenau	3
Herford	3	Lindlar	3
Herne	3	Linnich	2
Herten	4	Lippetal	2
Herzebrock-Clarholz	3	Lippstadt	3
Herzogenrath	3	Löhne	3
Hiddenhausen	2	Lohmar	5
Hilchenbach	3	Lotte	3
Hilden	4	Lübbecke	2
Hille	3	Lüdenscheid	4
Hörstel	2	Lüdinghausen	3
Hövelhof	2	Lügde	1
Höxter	2	Lünen	3
Holzwickede	3		
Horn-Bad Meinberg	2	M	
Hückelhoven	2	Marienheide	3

Hückeswagen	4	Marl	3
Hüllhorst	2	Marsberg	2
Hünxe	3	Mechernich	3
Hürth	4	Meckenheim	5
I		Meerbusch	4
Ibbenbüren	3	Meinerzhagen	3
Iserlohn	3	Menden	3
Isselburg	2	Meschede	2
Issum	2	Mettingen	2
J		Mettmann	4
Jüchen	3	Minden	3
Jülich	3	Möhnesee	2
K		Mönchengladbach	4
Kaarst	5	Moers	3
Kalkar	2	Monheim	5
Kall	3	Monschau	2
Kalletal	2	Morsbach	2
Kamen	3	Much	4
Kamp-Lintfort	4	Mülheim a. d. Ruhr	3
Kempen	4	Münster	4
Kerken	3	N	
Kerpen	4	Netphen	3
Kevelaer	3	Nettetal	3
Kierspe	4	Neuenkirchen	2
Kirchhundem	1	Neuenrade	3
Kirchlengern	2	Neukirchen-Vluyn	4
		Neunkirchen	2
		Neunkirchen-	4
		Seelscheid	
Kleve	2	Neuss	5
Köln	5	Nideggen	2
Königswinter	5	Niederkassel	5
Korschenbroich	3	Niederkrüchten	3
Niederzier	3	Siegen	3
Nörvenich	3	Simmerath	2
Nottuln	4	Soest	3
Nümbrecht	3	Solingen	4
O		Spenge	3
Oberhausen	3	Sprockhövel	4
Ochtrup	2	Stadtlohn	2
Odenthal	4	Steinfurt	2
Oelde	3	Steinhagen	3
Oer-Erkenschwick	3	Steinheim	1
Oerlinghausen	3	Stemwede	2
Olfen	2	Stolberg	3
		Straelen	3

Olpe	2	Sundern	3
Olsberg	2	Swisttal	3
Overath	4		
P		T	
Paderborn	3	Telgte	3
Petershagen	2	Tönisvorst	4
Plettenberg	3	Troisdorf	4
Porta Westfalica	2		
Preußisch Oldendorf	2	U	
Pulheim	5	Übach-Palenberg	3
		Unna	3
Q/R		V	
Radevormwald	3	Velbert	4
Raesfeld	3	Velen	3
Rahden	2	Verl	3
Ratingen	4	Versmold	2
Recke	2	Viersen	3
Recklinghausen	3	Vlotho	2
Rees	2	Voerde	4
Reichshof	3	Vreden	2
Reken	2		
Remscheid	4	W	
Rheda-Wiedenbrück	3	Wachtberg	4
Rhede	3	Wadersloh	2
Rheinbach	4	Waldbröl	3
Rheinberg	4	Waltrop	3
Rheine	3	Warburg	1
Rietberg	3	Warendorf	3
Rösrath	5	Warstein	2
Rommerskirchen	3	Wassenberg	3
Rosendahl	3	Wegberg	3
Rüthen	1	Weilerswist	4
Ruppichterath	4	Welter	2
		Wenden	2
S		Werdohl	3
Salzkotten	2	Werl	3
St. Augustin	5	Wermelskirchen	4
Sassenberg	3	Werne	3
Schalksmühle	4	Werther	3
Schermbeck	3	Wesel	4
Schleiden	3	Wesseling	4
Schloß Holte-	3	Westerkappeln	3
Stukenbrock			
Schmallenberg	2	Wetter	3
Schwalmtal	3	Wickede (Ruhr)	2
Schwelm	4	Wiehl	3

Schwerte	3	Willich	4
Selm	4	Wilnsdorf	3
Senden	3	Windeck	3
Sendenhorst	3	Winterberg	2
Siegburg	5	Wipperfürth	4
Witten	3	X	
Wülfrath	3	Xanten	3
Wünnenberg	1		
Würselen	4	Y/Z	
Wuppertal	5	Zülpich	3

Für die übrigen, nicht in der Tabelle aufgeführten Gemeinden gelten die Mietenstufen der jeweiligen Kreise:

Kreis	Mietenstufe	Kreis	Mietenstufe
Aachen	4	Höxter	1
Borken	2	Kleve	3
Coesfeld	3	Lippe	2
Düren	3	Märkischer Kreis	3
Ennepe-Ruhr-Kreis	4	Paderborn	2
Euskirchen	2	Rhein-Sieg-Kreis	entf.
Gütersloh	3	Siegen-Wittgenstein	2
Heinsberg	2	Steinfurt	2
Herford	1	Warendorf	3
Hochsauerlandkreis	1	Wesel	3

2. Kommunen, in denen ein Stadtbonus gewährt wird

Aachen	Köln
Bielefeld	Krefeld
Bochum	Leverkusen
Bonn	Lünen
Bottrop	Mönchengladbach
Castrop-Rauxel	Mülheim an der Ruhr
Dortmund	Münster
Duisburg	Neuss
Düsseldorf	Oberhausen
Essen	Paderborn
Gelsenkirchen	Recklinghausen
Gladbeck	Remscheid
Hagen	Siegen
Hamm	Solingen
Herne	Witten
Herten	Wuppertal

II.**Innenministerium****Ideenmanagement NRW**

Bek. d. Innenministeriums
v. 2. 2. 2006

Die Ausschüsse für das Ideenmanagement NRW haben in der Zeit vom 1.1.2005 – 31.12.2005 die nachstehend aufgeführten Verbesserungsvorschläge als für die Landesverwaltung nützlich anerkannt und belohnt:

Vorschlag Nr.**Name der Einsenderin, des Einsenders****Inhalt des Vorschlags****Prämie, Euro**

2216

Udo Grimmelt
Präsentation für die Verkehrssicherheitsarbeit bei der Polizei
3.150 Euro

1901

–,–
Verbesserung im Bereich der Polizei, Einsatz der Software „Speedat“ zur effektiveren Bearbeitung von Zahl-scheinvorgängen in den Kreispolizeibehörden
2.800 Euro

798

Andreas Losch
Verbesserung im Bereich der Polizei, Erstellung von Un-falldiagrammen
2.250 Euro

2513

Stefan Wember
Verbesserung im Bereich des Mess- und Eichwesens, Prüfung der Kontrollwaagen im Fachbereich „Fertigpa-ckungen“
2.200 Euro

2365

Dr. Jürgen Kulka
Erstellung von IT-gestützten Instrumenten zur Weiter-bildung für Gewerbeaufsichtsbeamte zur Betriebssicher-heitsverordnung
2.100 Euro

2046

Tom Litges
Verbesserung im Bereich der Polizei, Entwicklung eines Informationsforums „Polizeibeamte aus NRW in Aus-landeinsätzen“
1.900 Euro

2268

Klaus Schlotmann, Michael Schmickler
Verbesserung im Bereich der Polizei, Entwicklung der Datensicherheits- und Minimierungsanwendung „EFi“
1.800 Euro

2757

Gerhard Borghoff
Verbesserung im Bereich der Kampfmittelbeseitigung, Entwicklung einer Bomben-Universalspannvorrichtung für das Fernentschärfungsgerät POLO
1.750 Euro

2200

–,–
Verbesserung im Bereich des Arbeitsschutzes, Neue Me-dien in der Marktüberwachung
1.750 Euro

2346

–,–
Verbesserung im Bereich des Straßenwesens, Datenbank für die Bodenkennwerte und zum Führen des Schichten-verzeichnisses
1.400 Euro

2066

Thomas Pfundstein
Elektronische Verlinkung der Landeshaushaltsordnung und der Verwaltungsvorschriften
1.250 Euro

2205

Thomas Schmidt, Jürgen Simons
Verbesserung im Bereich der Polizei, Verfahren zur Fest-stellung der Differenzgeschwindigkeit bei LKW-Über-holvorgängen
1.000 Euro

2528

–,–
Verbesserung im Bereich der Polizei, Zentrale Beschaf-fung der Matratzen für Polizeigewahrsame
950 Euro

2688

Andrea Schmidtke, Jörg Schubert, Jürgen Klingel
Verbesserung im Bereich der Staatlichen Umweltämter, Entwicklung der Fach- und Kommunikationsplattform „STUAnet“
950 Euro

2782

–,–
Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Plakat-entwürfe zum Thema „Compliance“
800 Euro

1969

Annett Serafin
Aufbau einer zentralen Datenbank für die Fachtechni-sche Prüfstelle bei der Oberfinanzdirektion Münster
750 Euro

2332

Gunold Brunbauer
Verbesserung im Bereich des Ministeriums für Schule und Weiterbildung, Entwicklung des Projekts SDE (Sim-ple Daten-Erfassung)
750 Euro

2670

Hartmut Lichtenstein, Markus Schmid, Johannes Voss
Verbesserung im Bereich der Polizei, Entwicklung einer Halterung für die dienstlich gelieferte MagLite Stabta-schenlampe für Fustkw Opel Vectra C
750 Euro

2152

Josefine Bock
Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Verfah-rensvereinfachung bei Schöffenvahlen
750 Euro

1863

Herbert Hauschild
Verbesserung im Bereich des Straßenwesens, Mobile Be-schilderung für Arbeitsstellen oder Unfälle
650 Euro

2084

Thomas Prestrich
Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Optimie-rung der Verfahrensweise bei der Herstellung und dem Versand von anonymisierten Entscheidungen des Ober-landesgerichts Düsseldorf
650 Euro

2455

Marion Doxie
Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Formu-lar Aktenvermerk zur Kontenabfrage § 93 VII, 93 b AO
600 Euro

2440

Sascha Bajus

Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Entwicklung einer Softwarelösung „BGVEdit“ zur Erfassung der Daten für die nach arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen Prüfungen „nicht ortsfester Betriebsmittel“ im Strafvollzug
600 Euro

2130

Bernhard Vieth

Verbesserung im Bereich des Straßenwesens, Auskreuzungsvorrichtung, um Richtungspfeile und Fahrzielangaben bei Überkopfbeschilderungen in der Autobahnwegweisung zeitweise zu entwerfen
500 Euro

2562

Klaus-Peter Schiebold

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Verlinkung der LFA mit der Profiauskunft
500 Euro

1910

Olaf Geisler

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Aufteilung einer Gesamtpacht auf Bauteile mit unterschiedlichen Baujahren
450 Euro

1077

Klaus Gunkel

Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Veröffentlichung von Gerichtsvollzieher-Versteigerungsterminen im NRW-Justizportal/NRW-Justizintranet
450 Euro

1779

Christiane Holtmanns-Wittke

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Bearbeitung der VDN-Liste
450 Euro

1938

André Deutenberg, -, -, -

Verbesserung im Bereich des Straßenwesens, Exceltabelle/Excelprogramm zur Honorarberechnung nach HOAI
450 Euro

2177

-, -

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Einsparen von Bescheiden in Papierform und Druckerkapazität
400 Euro

2193

-, -

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Ausschluss von Erinnerungsverfahren Abgabe Steuererklärungen
400 Euro

2270

Jörg Jahn

Verbesserung im Bereich des Straßenwesens, Verankerung von Schutzplanken auf Betonfundament bei überschütteten Bauwerken
400 Euro

1889

-, -

Einstellung von Übersichten über Registraturzuständigkeiten in das Hausintranet des Justizministeriums
400 Euro

2172

Günter Goßler

Verbesserung im Bereich der Polizei, Beitrag zur Verkehrssicherheit der Bürgerinnen und Bürger
400 Euro

1652

Hans-Jakob Schlebusch

Verbesserung im Bereich des Mess- und Eichwesens, Druckluftspeicher für AU-Fahrzeuge
350 Euro

2366

-, -

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, WinFEin-VPH Bekanntgabe bei Ausscheiden eines Gesellschafters
350 Euro

1908

Rainer Schwarz

Verbesserung im Bereich der Polizei, Entwicklung eines Formulars für die Erfassung der Umstände und Folgen eines Unfalls mit kleineren und zivilen Luftfahrzeugen
300 Euro

2814

Maud Wennemer

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Plakataktion zum Thema „Compliance“
300 Euro

2449

-, -

Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Papier einsparung bei Staatsanwaltschaften durch Programmanpassungen im Verfahren MESTA
300 Euro

2716

Salvatore Treccarichi

Verbesserung im Bereich des Straßenwesens, Berechnung der erreichbaren Qualität des Verkehrsablaufes eines Landstraßenabschnittes
300 Euro

2340

-, -

Verbesserung im Bereich des Straßenwesens, Verkehrsführung mit Standspurbenutzung
300 Euro

1778

Rena Szymansky

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Bescheiddurchschrift aus dem Belegretrieval heraus dem Steuerpflichtigen per PC zufaxen
300 Euro

2099

-, -

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Ermittlung des zuständigen Finanzamtes
300 Euro

2287

Robert Deiters

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Hinweis auf Nachweis von anrechenbaren Steuern bei der Anlage WA für Körperschaften
250 Euro

2815

Margareta Schinner

Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Änderung des Vordrucks ZP 36
250 Euro

2530 + 2531

Florian Marbach

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Einfügen der Felder „Prüfberechnung“ und „Fallübergabe“ in die Maske „Liste der Fälle in Bearbeitung“
250 Euro

122

Brigitte Madsack, Isabel Becker

Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Änderung des Aufbaus der Liste der offenen Fälle, vorläufigen Fälle und VdN-Fälle
250 Euro

- 2043
–,–
Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Entwicklung von Excel-Tabellenprogrammen zur Berechnung von Vergütungen nach dem Rechtsanwaltsvergütungs-gesetz
250 Euro
- 2227
Ulrich Dreeßen
Verbesserung im Bereich des Staatlichen Umweltamtes Köln, Entwicklung eines Programms zur Erfassung und Bearbeitung von Bauanträgen
225 Euro
- 2082
–,–
Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Verknüpfung FI-Signal und E-Signal
150 Euro
- 2076
Carsten Treute
Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Änderung des Vordrucks HKR 203
150 Euro
- 2445
Hans-Jürgen Eimers
Verbesserung im Bereich des Innenministeriums, Unentgeltliche Entsorgung von verbrauchten Batterien durch die „Stiftung Gemeinsames Rücknahmesystem Batterien“
150 Euro
- 2215
–,–
Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Ergänzung der Broschüre „Steuerwegweiser für junge Unternehmer/innen“
150 Euro
- 2589
–,–
Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Neuer Vordruck „Fehlende Unterschrift“
150 Euro
- 2632
Gabriele Duhr
Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Einkommensteuererklärung-Grunddaten
150 Euro
- 2564
–,–
Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Ergänzung des Aktenumschlags AU 240
150 Euro
- 2680
–,–
Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Veröffentlichung der Ungültigkeitserklärungen von Dienstausweisen in einer Datenbank im NRW-Justizintranet
150 Euro
- 2350
Rainer Schwarz, Helge Storck
Erweiterung des Stoffverteilungsplans für studierende Polizeivollzugsbeamte
150 Euro
- 1296
Brigitte Madsack
Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Merker Niederschlagung
150 Euro
- 2360
–,–
Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Ergänzung des Vordrucks Nr. 605/129
150 Euro
- 2502
Christian Möbus, Joachim Schmied
Verbesserung im Bereich der Staatlichen Umweltämter, Entwicklung eines interaktiven Online-Anlagenprüfschemas zur Umsetzung der 31. BImSchV
150 Euro
- 2186
Hans Schnitzler
Verbesserung im Bereich des Straßenwesens, Ausführungsreife Stützwand als dynamisches Profil in VESTRA
150 Euro
- 2182
Martin Kleining
Verbesserung im Bereich der Forstverwaltung, Excel-gestütztes Berechnungsformular zur Ermittlung förderungsrelevanter Daten bei der Holzabsatzförderung
150 Euro
- 2263
Wolfgang Friedrich
Verbesserung im Bereich der Staatlichen Umweltämter, Erstellung eines Excel-Arbeitsblattes zur Ermittlung von Lärmimmissionswerten
150 Euro
- 1898
Jürgen Krollmann
Verbesserung im Bereich des Straßenwesens, Wirtschaftlichkeit beim Kanalspülen oder Tunnelwaschen
150 Euro
- 2081
Kai Materne
Verbesserung im Bereich des Straßenwesens, Hochrechnung der Verkehrsbelastung an bestehenden Straßen für die Jahre 2015 und 2020
150 Euro
- 2158
–,–
Verbesserung der Informationsbasis für die Beschäftigten des Landes, die aktiv Möglichkeiten zur Fortbildung suchen
150 Euro
- 264/265
–,–
Verbesserung im Bereich der Finanzverwaltung, Ergänzung der Handelsregister-Nr. in den Vordrucken Nr. 107/12 und Nr. 605/27
150 Euro
- 670
Manfred Berlin
Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Ergänzung des Vordrucks HKR 112
150 Euro
- 2141
Tanja Woitinas
Verbesserung im Bereich der Justizverwaltung, Änderung des Vordrucks ZP 39a
150 Euro
- 2025
–,–
Vereinfachung des Arbeitsprozesses „Seminarabsagen“ beim Institut für Aus- und Fortbildung der Polizei NRW
150 Euro
- 2304
–,–
Erweiterung der Suchergebnisse in dem beim LDS NRW geführten Verzeichnisdienst „X-500“
150 Euro

Ministerium für Bauen und Verkehr

Planfeststellungsbeschluss

Bek. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr
v. 23. 1. 2006
– III B 4-32-03/790 –

Mit Planfeststellungsbeschluss des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW vom 23. Januar 2006 – III B 4-32-03/790 – ist der Plan für den sechststreifigen Ausbau der Bundesautobahn 40 (A 40) für den Streckenabschnitt von Bau-km 0+000 (Stadtgrenze Bochum / Essen) bis Bau-km 3+100 (ca. 600 m östlich der Anschlussstelle Dürkerweg) in Bochum-Wattenscheid einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen an Verkehrswegen und Anlagen Dritter auf dem Gebiet der Stadt Bochum – Regierungsbezirk Arnsberg – sowie auf dem Gebiet der Stadt Essen – Regierungsbezirk Düsseldorf – gemäß § 17 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in Verbindung mit § 74 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG.NRW.) festgestellt worden.

Dem Träger der Straßenbaulast wurden Auflagen erteilt.

In dem Planfeststellungsbeschluss ist über alle rechtzeitig vorgetragenen Einwendungen, Forderungen und Anregungen entschieden worden.

Rechtsbehelfsbelehrung:

1

Gegen die vorstehende Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung, die durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 74 Abs. 5 VwVfG.NRW. ersetzt wird, Klage beim

Oberverwaltungsgericht für das
Land Nordrhein-Westfalen
Aegidiikirchplatz 5
48143 Münster

erhoben werden.

Als Zeitpunkt der Zustellung gilt der letzte Tag der Auslegungsfrist. Dies gilt nicht für die Beteiligten, denen der Planfeststellungsbeschluss mittels Postzustellungsurkunde zugestellt wurde.

Die Klage ist beim Gericht schriftlich zu erheben. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Ministerium für Bauen und Verkehr NRW) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sind innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Klageerhebung anzugeben.

Erklärungen und Beweismittel, die nach Ablauf der vorgenannten Frist vorgebracht werden, kann das Gericht zurückweisen und ohne weitere Ermittlungen entscheiden, wenn ihre Zulassung die Erledigung des Rechtsstreits verzögern würde und der Kläger die Verspätung nicht genügend entschuldigt.

2

Die Anfechtungsklage gegen den vorstehenden Planfeststellungsbeschluss für diese Bundesfernstraße, für die nach dem Fernstraßenausbaugesetz vordringlicher Bedarf festgestellt ist, hat keine aufschiebende Wirkung.

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage gegen den vorstehenden Planfeststellungsbeschluss nach § 80 Abs. 5 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung kann nur innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Planfeststellungsbeschlusses beim

Oberverwaltungsgericht für das
Land Nordrhein-Westfalen
Aegidiikirchplatz 5
48143 Münster

gestellt und begründet werden.

3

Falls die Fristen zu 1 und 2 durch das Verschulden eines Bevollmächtigten versäumt werden sollten, so würde dessen Verschulden dem Kläger bzw. dem Antragsteller zugerechnet werden.

4

Vor dem Oberverwaltungsgericht muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied angehören, vertreten lassen.

Der Beschluss liegt mit einer Ausfertigung des festgestellten Plans in der Zeit vom 10. März 2006 bis 23. März 2006 einschließlich wie folgt zu jedermanns Einsicht aus:

Rathaus der Stadt Bochum, Planungsamt,
Willy-Brandt-Platz 2-6, 44777 Bochum,
IV. Obergeschoss, Zimmer 471
während der Dienststunden
montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr,
freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung der
Stadt Essen (Deutschlandhaus),
Lindenallee 10, 45127 Essen, 5. Etage, Raum 501
während der Dienststunden
montags, dienstags und donnerstags von 8.00 Uhr
bis 16.00 Uhr,
mittwochs von 8.00 Uhr bis 15.30 Uhr,
freitags von 8.00 Uhr bis 15.00 Uhr.

Der Beschluss gilt mit dem Ende der Auslegungsfrist allen Betroffenen und denjenigen gegenüber, die Einwendungen erhoben haben, als zugestellt (§ 74 Abs. 5 Satz 3 VwVfG.NRW.).

Bis zum Ablauf der Rechtsbehelfsfrist kann der Planfeststellungsbeschluss von den Betroffenen und denjenigen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben, bei dem

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Niederlassung Bochum
Harpener Hellweg 1
44791 Bochum

schriftlich angefordert werden.

Düsseldorf, den 23. Januar 2006

Im Auftrag
Edward R o t h e r

Einzelpreis dieser Nummer 6,60 Euro

zuzügl. Porto- und Versandkosten

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den A. Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

Abonnementsbestellungen: Grafenberger Allee 82, Fax (02 11) 96 82/2 29, Tel. (02 11) 96 82/2 38 (8.00–12.30 Uhr), 40237 Düsseldorf

Bezugspreis halbjährlich 57,50 Euro (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 115,- Euro (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim A. Bagel Verlag vorliegen.

Reklamationen über nicht erfolgte Lieferungen aus dem Abonnement werden nur innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Erscheinen anerkannt.

In den Bezugs- und Einzelpreisen ist keine Umsatzsteuer i. S. d. § 14 UStG enthalten.**Einzelbestellungen:** Grafenberger Allee 82, Fax: (02 11) 96 82/2 29, Tel. (02 11) 96 82/2 41, 40237 Düsseldorf

Von Vorabesendungen des Rechnungsbetrages – in welcher Form auch immer – bitten wir abzusehen. Die Lieferungen erfolgen nur aufgrund schriftlicher Bestellung gegen Rechnung. Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer beim A. Bagel Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Haroldstraße 5, 40213 Düsseldorf

Herstellung und Vertrieb im Namen und für Rechnung des Herausgebers: A. Bagel Verlag, Grafenberger Allee 82, 40237 Düsseldorf

Druck: TSB Tiefdruck Schwann-Bagel, Düsseldorf und Mönchengladbach

ISSN 0177-3569