



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2002 Nr. 34](#)

Seite: 600

|

Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –

I.

2370

Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –

RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
vom 13. 3 2002 – IV A 2-2010-40/02

Der RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 30.9.1997 – IV A 2-2010-1155/97 wird wie folgt geändert:

1.

Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt neu gefasst:

Inhaltsübersicht

1 Allgemeine Grundsätze

- 1.1 Begünstigter Personenkreis
- 1.2 Art der eingesetzten Mittel
- 1.3 Kein Rechtsanspruch
- 1.4 Nicht förderfähiger Wohnraum
- 1.5 Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger
- 1.6 Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistungen, Bedingungen für Fremdmittel
- 1.7 Städtebauliche, bauaufsichtliche und bautechnische Fördervoraussetzungen, Bergscha-densicherungen

2 Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen

- 2.1 Allgemeines
- 2.11 Art der Förderung
- 2.12 Wohnungsgrundriss und Wohnungsgröße
- 2.13 Kosten- und flächensparendes Bauen
- 2.14 Barrierefreies Bauen
- 2.2 Erster Förderweg
- 2.21 Einsatz öffentlicher Baudarlehen
- 2.22 Bedingungen der bewilligten Darlehen
- 2.23 Besondere Darlehensbedingungen für Miet- und Genossenschaftswohnungen
- 2.24 Höchstdurchschnittsmiete
- 2.25 Förderung von Miet-Einfamilienhäusern für kinderreiche Haushalte
- 2.3 Vereinbarte Förderung
- 2.4 Kombinationsförderung
- 2.41 Fördervoraussetzungen
- 2.42 Höhe der Förderung und Darlehensbedingungen
- 2.43 Benennungsrecht an Ersatzwohnungen

3 Förderung des Ausbaus und der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

- 3.1 Gegenstand der Förderung
- 3.2 Besondere Fördervoraussetzungen
- 3.3 Erster Förderweg
- 3.4 Vereinbarte Förderung

4 Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen für den sozialen Wohnungsbau

5 Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

- 5.1 Förderziel, Zweckbindung, Art und Qualität der Förderobjekte
- 5.2 Förderfähiger Personenkreis
- 5.3 Art und Höhe der Fördermittel
- 5.31 Grundförderung: Grundbetrag, Kinderbonus und Eigenheimzulagedarlehen
- 5.32 Zusatzförderung: Regionalbonus, Ökobonus und Sozialbonus
- 5.4 Darlehensbedingungen
- 5.5 Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums und für Trägermaßnahmen
- 5.6 Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung
- 5.7 Ausbau und Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung selbst genutzten Wohneigentums
- 5.8 Lastenberechnung und Tragbarkeit der Belastung
- 5.9 Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung, Arbeitgeberbeteiligung

6 Darlehen für Schwerbehinderte

- 6.1 Zusätzliche Baumaßnahmen bei Neuschaffung von Wohnraum
- 6.2 Baumaßnahmen bei bestehendem Wohnraum
- 6.3 Mindestbetrag

7 Antrags- und Bewilligungsverfahren

- 7.1 Zuteilung der Wohnungsbaufördermittel an die Bewilligungsbehörden
- 7.2 Antragsverfahren
- 7.3 Förderzusage
- 7.4 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde
- 7.5 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit
- 7.6 Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen
- 7.7 Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt

8 Dingliche Sicherung, Auszahlung der bewilligten Mittel, Darlehensverwaltung

- 8.1 Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Förderzusagen
- 8.2 Sicherung der bewilligten Mittel
- 8.3 Auszahlung der Baudarlehen

9 Schlussabrechnung

10 Inkrafttreten, Übergangsregelungen

- 10.1 Inkrafttreten
- 10.2 Übergangsregelungen

Anlage 1:

Städtebauliche Voraussetzungen, Denkmalschutz, Planung der Bauvorhaben, Ausstattung, bauaufsichtliche Behandlung, Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten

Städtebauliche Voraussetzungen

Denkmalschutz

Bauplanung, Rationalisierung, Ausschreibung

Gemeinschaftsräume

Hinweisschild

Bauaufsichtliche Anforderungen

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte

Anlage 2:

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

Verwendung des Aufkommens

Anzuwendende Bestimmungen

Einsatz der Mittel

Verfahren

2.

Nummer 1.1 wird wie folgt neu gefasst:

„1.1

Begünstigter Personenkreis

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) oder nach Maßgabe des § 46 WoFG auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) bewilligt für

- a) Begünstigte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht übersteigt;
- b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG übersteigt.

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.“

3.

Nummer 1.2 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 2 wird durch folgenden Text ersetzt:

„Werden nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage des II. WoBauG öffentliche oder nicht öffentliche Mittel eingesetzt, werden diese Mittel entsprechend bezeichnet.“

- b) Die Sätze 3 und 4 werden gestrichen.

4.

In Nummer 1.3 werden die Wörter „öffentlicher Mittel oder nichtöffentlicher Mittel“ durch die Wörter „der Fördermittel“ ersetzt.

5.

Nummern 1.4 bis 1.47 werden wie folgt neu gefasst:

1.4

Nicht förderfähiger Wohnraum

Ausgeschlossen ist die Förderung von Wohnraum, der

1.41

auf einem Grundstück steht oder errichtet werden soll, das

- außerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen liegt oder

- mit einem Bergschadenverzicht belastet ist, der über die in Nummer 7 der in Anlage 1 aufgeführten Beschränkungen hinausgeht,

1.42

in seinem Wohnwert durch Immissionen erheblich beeinträchtigt ist,

1.43

als Ersatzwohnraum errichtet werden soll, der aus anderen Zielsetzungen als denen der Städtebauförderung oder der sozialen Wohnraumförderung benötigt wird,

1.44

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

6.

Nummer 1.48 wird zu Nummer 1.45.

7.

In der neuen Nummer 1.45 wird Satz 1 wie folgt neu gefasst:

„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 7.25 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt.“

8.

Nummern 1.49 und 1.410 werden gestrichen.

9.

In Nummer 1.5 werden die Wörter „Bauherrinnen oder Bauherren, Ersterwerberinnen oder Ersterwerber bzw. Erwerberinnen oder Erwerber vorhandenen Wohneigentums“ durch die Wörter „Förderempfängerin oder den Förderempfänger“ ersetzt.

10.

Nummer 1.51 wird wie folgt neu gefasst:

„1.51

§ 11 Abs. 3 WoFG bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen die Förderempfängerin oder der Förderempfänger erfüllen muss. Fördermittel können auf Antrag auch einer Förderempfängerin oder einem Förderempfänger bewilligt werden, für die oder den an einem geeigneten Baugrundstück ein Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 75 Jahren bestellt ist. Werden Fördermittel nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage des II. WoBauG gewährt, gilt § 33 II. WoBauG.“

11.

Nummer 1.52 wird wie folgt geändert:

a) in Satz 1 werden die Wörter „100 000,- Deutsche Mark“ durch die Wörter „50 000 Euro“ ersetzt.

b) Satz 3 wird wie folgt neu gefasst:

„Satz 1 gilt nicht bei natürlichen Personen, die Wohneigentum zur Selbstnutzung errichten oder erwerben.“

12.

Nummern 1.55, 1.56 und 1.6 bis 1.66 werden gestrichen.

13.

Nummern 1.7 bis 1.734 werden zu Nummern 1.6 bis 1.634.

14.

In der neuen Nummer 1.6 wird das Wort „der“ durch das Wort „für“ ersetzt.

15.

In der neuen Nummer 1.61 werden die Wörter „öffentlicher oder nichtöffentlicher Mittel“ durch die Wörter „von Fördermitteln“ ersetzt.

16.

In der neuen Nummer 1.62 werden die Wörter „Die Bauherrin oder der Bauherr, die Erwerberin oder der Erwerber“ durch die Wörter „Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger“ ersetzt.

17.

Die neue Nummer 1.621 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Als angemessen gilt eine Eigenleistung in Höhe von mindestens

a) 15 v.H. der Gesamtkosten bei Eigentumsmaßnahmen; eine Eigenleistung, die mindestens 10 v.H. der anteiligen Gesamtkosten des Bauvorhabens beträgt, darf bei Haushalten mit zwei und mehr Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes nicht als unzulänglich angesehen werden, wenn die Belastung tragbar erscheint;

b) 25 v.H. der Gesamtkosten bei Miet- und Genossenschaftswohnungen.“

b) In Satz 2 werden hinter dem Wort „Genossenschaftswohnungen“ die Wörter „die nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage des II. WoBauG im Ersten Förderweg gefördert werden,“ eingefügt und das Zitat „2.245“ durch „2.244“ ersetzt.

c) In Satz 4 werden die Wörter „, sofern ein Betreuungsunternehmen nicht eingeschaltet ist“ gestrichen.

d) In Satz 5 wird das Zitat „9.8“ durch „9.7“ ersetzt.

18.

Die neue Nummer 1.622 wird wie folgt neu gefasst:

„1.622

Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen ist das Darlehen gemäß Nummern 5.312, 5.63 und 5.71 Satz 3 auf Antrag als Ersatz der Eigenleistung anzuerkennen. Auf dem Grundstück nicht dinglich gesicherte Fremdmittel dürfen nicht als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden.“

19.

Die neue Nummer 1.631 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1, 1. Halbsatz werden die Wörter „öffentlichen und nicht öffentlichen Mittel“ durch das Wort „Fördermittel“ ersetzt.

b) In Buchstabe c) werden die Wörter „von 1 v.H. der rückständigen Leistung für jeden angefangenen Monat“ durch die Wörter „für die rückständige Leistung in Höhe von jährlich 2,5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB“ ersetzt.

20.

In der neuen Nummer 1.633 werden die Nummern „1.731 und 1.732“ durch die Nummern „1.631 und 1.632“ ersetzt.

21.

In der neuen Nummer 1.634 werden die Wörter „oder geleistet“ gestrichen.

22.

Die Nummer 1.8 wird zu Nummer 1.7.

23.

In der neuen Nummer 1.7 wird das Wort „Förderungsvoraussetzungen“ jeweils durch das Wort „Fördervoraussetzungen“ ersetzt und nach dem Wort „Bergschadengebieten“ die Wörter „nach Anlage 1“ eingefügt.

24.

In Nummer 2.11 werden hinter dem Wort „Erster Förderungsweg“ und hinter dem Wort „Dritter Förderungsweg“ in der Klammer jeweils die Wörter „nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage des II. WoBauG“ eingefügt. Das Wort „Förderungsweg“ wird jeweils durch das Wort „Förderweg“ ersetzt.

25.

In Nummer 2.122 Satz 4 Buchstabe b) werden die Nummern „2.152“ und „2.155“ durch die Nummern „2.142“ und „2.145“ ersetzt.

26.

In Nummer 2.123 Satz 2 werden hinter dem Wort „Kellerersatzräumen“ die Wörter „oder einer zusätzlichen Badewanne“ eingefügt.

27.

Nummer 2.131 wird wie folgt geändert:

- a) in Satz 1 wird das Zitat „(§ 38 II. WoBauG)“ gestrichen.
- b) in Satz 2 wird das Wort „Förderungsbedingungen“ durch das Wort „Förderbedingungen“ und das Wort „Förderungssätze“ durch das Wort „Fördersätze“ ersetzt.
- c) in Satz 3 wird das Wort „Förderungspauschale“ durch das Wort „Förderpauschale“ ersetzt.

28.

In Nummer 2.132 Satz 2 wird der Betrag „1 800,- DM“ durch „900 Euro“ ersetzt.

29.

Nummern 2.14 bis 2.142 werden gestrichen.

30.

Nummern 2.15 bis 2.156 werden zu Nummern 2.14 bis 2.146.

31.

In der neuen Nummer 2.143 wird die Nummer „2.152“ durch die Nummer „2.142“ ersetzt.

32.

In der neuen Nummer 2.144 Satz 1 und 2 wird jeweils die Nummer „2.152“ durch die Nummer „2.142“ ersetzt. In Satz 3 wird vor dem Wort „oder“ das Wort „kann“ gestrichen.

33.

In der neuen Nummer 2.145 wird die Nummer „2.152“ durch die Nummer „2.142“ ersetzt.

34.

In der neuen Nummer 2.146 wird der Betrag „2 000,- Deutsche Mark“ durch „1 050 Euro“ und der Betrag „45 000,- Deutsche Mark“ durch „23 100 Euro“ ersetzt.

35.

Nummer 2.2 wird wie folgt neu gefasst

„2.2

Erster Förderweg“

36.

Nummer 2.211 wird wie folgt geändert:

a) die Tabelle wird wie folgt neu gefasst:

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
35 – 60 qm	39 720 Euro	725 Euro je qm für die Wohnfläche, die 40 qm übersteigt

mehr als 60 qm	28 635 Euro	435 Euro je qm der gesamten Wohnfläche
----------------	-------------	--

b) nach Satz 3 wird folgender Satz 4 eingefügt:

„Wird die Überschreitung wegen einer zusätzlichen Badewanne genehmigt, dürfen die zusätzlichen Quadratmeter mit berücksichtigt werden.“

c) im neuen Satz 5 wird der Betrag „20 000,- Deutsche Mark“ durch „10 000 Euro“ ersetzt.

37.

Nummer 2.212 Satz 4 Buchstabe c) wird wie folgt neu gefasst:

„c) ihre Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und folgende Beträge pro Quadratmeter nicht überschreitet:

aa) 3,55 Euro in Mietenstufe 1

bb) 3,70 Euro in Mietenstufe 2

cc) 3,95 Euro in Mietenstufe 3

dd) 4,20 Euro in Mietenstufe 4

ee) 4,45 Euro in Mietenstufen 5 und 6".

38.

In Nummer 2.213 Satz 1 wird die Nummer „2.216“ durch die Nummer „2.215“ und in Satz 2 das Wort „förderungsfähige“ durch das Wort „förderfähige“ ersetzt.

39.

Nummer 2.214 wird wie folgt neu gefasst:

„2.214

Werden Miet- und Genossenschaftswohnungen zur angemessenen Unterbringung von Haushalten mit mindestens drei Kindern errichtet, kann ein Zusatzdarlehen von 55 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bewilligt werden. Die geförderten Wohnungen sind in der Förderzusage für die Dauer von 10 Jahren von ihrer Bezugsfertigkeit Haushalten mit mindestens drei Kindern vorzubehalten.“

40.

In Nummer 2.215 Satz 1 werden die Buchstaben a) und b) wie folgt neu gefasst:

„a) Mietenstufe 3 um 75 Euro

und

b) Mietenstufen 4 bis 6 um 200 Euro"

41.

Nummer 2.216 wird gestrichen.

42.

Nummer 2.217 wird zu Nummer 2.216.

43.

In der neuen Nummer 2.216 werden die Wörter „Deutsche Mark“ durch das Wort „Euro“ ersetzt.

44.

Nummer 2.218 wird zu Nummer 2.217.

45.

In der neuen Nummer 2.217 wird die Nummer „2.217“ durch die Nummer „2.216“ ersetzt.

46.

In Nummer 2.224 werden vor „§ 44 Abs. 2 II. WoBauG“ die Wörter „nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage des“ eingefügt.

47.

In Nummer 2.232 Satz 1 wird der Betrag „0,10 Deutsche Mark“ durch „0,05 Euro“ ersetzt.

48.

Nummer 2.242 wird wie folgt geändert:

a) in Satz 1 werden die Beträge in Buchstaben a) bis e) wie folgt neu gefasst:

a) „3,90 Euro“

b) „4,05 Euro“

c) „4,30 Euro“

d) „4,55 Euro“

e) „4,80 Euro“,

b) in Buchstabe e) werden hinter „Mietenstufe 5“ die Wörter „und der Mietenstufe 6“ eingefügt,

c) in den Sätzen 3 und 4 wird jeweils der Betrag „0,50 DM“ durch „0,25 Euro“ ersetzt.

49.

Nummer 2.244 wird gestrichen.

50.

Nummer 2.245 wird zu Nummer 2.244.

51.

In der neuen Nummer 2.244 Satz 2 werden die Beträge „0,40 Deutsche Mark“ und „0,10 Deutsche Mark“ durch „0,20 Euro“ und „0,05 Euro“ ersetzt.

52.

Nummern 2.246 und 2.247 werden zu Nummern 2.245 und 2.246.

53.

In Nummer 2.25 wird das Wort „Familien“ durch das Wort „Haushalte“ ersetzt.

54.

Nummer 2.251 wird wie folgt geändert:

a) in Satz 1 wird das Wort „Familien“ durch das Wort „Haushalte“ und die Wörter „§ 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 5 v.H.“ durch die Wörter „§ 9 Abs. 2 WoFG nicht“ ersetzt.

b) in Satz 2 werden die Wörter „im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „in der Förderzusage“ ersetzt.

55.

In Nummer 2.252 Satz 1 wird das Wort „Familiengröße“ durch das Wort „Haushaltsgröße“ ersetzt.

56.

In Nummer 2.253 Satz 3 wird der Betrag „10 000,- DM“ durch den Betrag „5 120 Euro“ ersetzt.

57.

In Nummer 2.254 Satz 1 wird das Wort „Familienhaushalt“ durch das Wort „Haushalt“ ersetzt.

58.

In Nummer 2.255 wird der Betrag „20 000,- DM“ durch „10 000 Euro“ ersetzt.

59.

Nummer 2.257 wird wie folgt geändert:

a) Sätze 1 und 2 werden wie folgt neu gefasst:

„Bei der Vergabe der Wohnung sind die Kinderzahl und das Alter der Kinder maßgebend. Haushalte mit drei Kindern dürfen nur berücksichtigt werden, wenn Haushalte mit einer höheren Kinderzahl nicht benannt werden können.“

b) In Satz 3 wird die Nummer „5.23“ durch die Nummer „5.22“ ersetzt.

c) In Satz 4 wird das Wort „Familien“ durch das Wort „Haushalten“ und „§ 25 II. WoBauG“ durch „§ 9 Abs. 2 WoFG“ ersetzt.

d) In Satz 5 werden die Wörter „im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „in der Förderzusage“ ersetzt.

60.

Nummer 2.3 wird wie folgt neu gefasst:

„2.3

Vereinbarte Förderung“

61.

Nummer 2.31 wird wie folgt geändert:

- a) in Satz 1 werden hinter dem Wort „Baudarlehen“ die Wörter „nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG“ eingefügt und „§ 25 Abs. 2 II. WoBauG“ durch „§ 9 Abs. 2 WoFG“ ersetzt,
- b) in Satz 3 werden die Nummer „1.66“ durch die Nummer „1.54“, die Nummer „1.8“ durch die Nummer „1.7“ und die Nummer „2.156“ durch die Nummer „2.146“ ersetzt.

62.

Nummer 2.32 wird wie folgt geändert:

- a) in Satz 1 wird der Betrag „1 100,- Deutsche Mark“ durch „565 Euro“ ersetzt,
- b) hinter Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Nummer 2.211 Satz 4 gilt entsprechend.“

63.

Nummer 2.33 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 1 Buchstabe a) wird wie folgt neu gefasst:

„a) das Baudarlehen ist für die Dauer von 15 Jahren seit Leistungsbeginn zinslos und danach mit einem Zinssatz, der 2 Prozentpunkte über dem jeweils maßgeblichen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, maximal mit 6 v.H. zu verzinsen. Nach Ablauf von 20 Jahren ist das Darlehen mit 6 v.H. zu verzinsen;“

- b) Satz 1 Buchstabe c) wird wie folgt neu gefasst:

„c) 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;“

- c) in Satz 4 wird die Nummer „1.732“ durch die Nummer „1.632“ ersetzt,

- d) nach Satz 4 wird folgender Satz 5 angefügt:

„Es genügt die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach vorgeschriebenem Antrag.“

64.

Nummer 2.34 wird wie folgt geändert:

- a) in Satz 1 werden die Wörter „Im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „In der Förderzusage“ und der Betrag „11,50 DM“ durch „5,90 Euro“ ersetzt,
- b) in Satz 2 werden die Wörter „gemäß § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG)“ ersetzt durch die Wörter „nach Maßgabe der §§ 556 ff. BGB“.

65.

Nummer 2.35 wird wie folgt geändert:

- a) in Satz 1 Buchstabe a) werden die Wörter „im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „in der Förderzusage“ ersetzt,
- b) in Satz 1 Buchstabe b) werden die Wörter „des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe“ durch die Wörter „des Bürgerlichen Gesetzbuches“ und die Wörter „im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „in der Förderzusage“ ersetzt.

66.

In Nummer 2.36 werden die Wörter „im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „in der Förderzusage“ ersetzt.

67.

In Nummer 2.38 werden die Wörter „den Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „die Förderzusage“ ersetzt.

68.

Nummer 2.39 wird wie folgt geändert:

- a) in Satz 1 wird „§ 25 Abs. 2 II. WoBauG“ durch „§ 9 Abs. 2 WoFG“ ersetzt,
- b) in Satz 2 werden die Wörter „im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „in der Förderzusage“ ersetzt und hinter dem Wort „Einkommensgrenze“ die Wörter „des § 9 Abs. 2 WoFG“ eingefügt.

69.

Nummer 2.4 wird wie folgt neu gefasst:

„2.4 Kombinationsförderung“

70.

Nummer 2.41 wird wie folgt neu gefasst:

„2.41

Fördervoraussetzungen

Zum Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen aus dem Bestand wird nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage des § 88 d II. WoBauG mit Baudarlehen der Neubau, der Ausbau und die Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert, wenn die Bauherrin oder der Bauherr für die Förderung einer un-

gebundenen Wohnung dauerhaft Benennungsrechte entsprechend § 5 a Satz 2 WoBindG (Dreiervorschlag) an einer oder zwei Ersatzwohnungen ihres oder seines Wohnungsbestandes einräumt. Die geförderte Wohnung muss in einer Gemeinde der Mietenstufen 4 bis 6 liegen und ist ausschließlich für Wohnzwecke zu nutzen.“

71.

In Nummer 2.42 werden die Wörter „Voraussetzungen und“ gestrichen und nach dem Wort „Förderung“ die Wörter „und Darlehensbedingungen“ angefügt.

72.

Nummer 2.421 wird gestrichen.

73.

Die Nummern 2.422 und 2.423 werden zu Nummern 2.421 und 2.422.

74.

Die neue Nummer 2.421 wird wie folgt neu gefasst:

„2.421

Das Baudarlehen beträgt pro Quadratmeter Wohnfläche:

a) in der Mietenstufe 4:	bei Neubau 360 Euro bei Ausbau und Erweiterung 270 Euro
b) in den Mietenstufen 5 und 6:	bei Neubau 400 Euro bei Ausbau und Erweiterung 300 Euro.

Bei der Ermittlung des Baudarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummern 2.122 Sätze 5 und 6 i. V. m. Nummer 2.422 genannten Wohnflächen maßgeblich. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Bei Bereitstellung von zwei Ersatzwohnungen verdoppelt sich der Darlehensbetrag.“

75.

Die neue Nummer 2.422 wird wie folgt geändert:

a) in Satz 1 erster Halbsatz werden „Nummer 1.66“ durch „Nummer 1.54“ und „Nummer 1.8“ durch „Nummer 1.7“ ersetzt,

b) in Buchstabe a) wird die Nummer „1.732“ durch die Nummer „1.632“ ersetzt,

c) Buchstabe c) wird wie folgt neu gefasst:

„c) Für das Baudarlehen gelten die Bedingungen nach Nummer 2.33.“

76.

Nummer 2.424 wird gestrichen.

77.

In Nummer 2.431 Satz 2 werden die Zahlen „3, 4 oder 5“ durch die Zahlen „4 bis 6“ ersetzt.

78.

In Nummer 2.432 werden die Sätze 2 und 3 durch folgenden Text ersetzt:

„Die Ersatzwohnungen müssen die gleiche Anzahl an Wohnräumen aufweisen wie die geförderte Wohnung. Wohn- und Schlafräume der Ersatzwohnung dürfen nicht kleiner als 10 Quadratmeter 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.“

79.

Nummer 2.436 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1, 3. Halbsatz wird wie folgt neu gefasst:

„ - in Mietenstufe 4: 4,20 Euro/qm Wohnfläche mtl.

„ - in Mietenstufen 5 und 6: 4,45 Euro/qm Wohnfläche mtl.“,

b) in Satz 2 werden die Wörter „des § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG)“ durch die Wörter „der §§ 556 ff. BGB“ ersetzt,

c) in Satz 3 werden die Wörter „von §§ 2, 3 und 5 MHG“ durch die Wörter „des Bürgerlichen Gesetzbuches“ ersetzt.

80.

Nummer 3.11 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 werden hinter dem Wort „Wohnungen“ die Wörter „nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage des II. WoBauG“ eingefügt,

b) Satz 1 Buchstabe a) werden die Wörter „und Aufwendungsdarlehen“ gestrichen,

c) Satz 1 Buchstabe b) werden die Wörter „der Richtlinie zur Modernisierung von Wohnraum“ ersetzt durch die Wörter „den Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW (ModR 2001)“.

81.

In Nummer 3.12 Satz 1 Buchstaben a) bis d) werden jeweils die Klammerzusätze gestrichen.

82.

In Nummer 3.2 wird das Wort „Förderungsvoraussetzungen“ durch das Wort „Fördervoraussetzungen“ ersetzt.

83.

Nummer 3.21 wird wie folgt geändert:

- a) in Satz 1 wird die Nummer „2.152“ durch die Nummer „2.142“ ersetzt,
- b) in Satz 2 werden die Nummern „2.152“, „2.155“ und „2.156“ durch die Nummern „2.142“, „2.145“ und „2.146“ ersetzt,
- c) nach Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Nummer 2.211 Satz 4 gilt entsprechend.“

84.

In Nummer 3.22 wird der Betrag „1 200,- Deutsche Mark“ durch den Betrag „600 Euro“ ersetzt.

85.

In Nummer 3.23 Buchstabe b) werden die Wörter „bzw. nichtöffentliche Mittel“ gestrichen und die Wörter „Deutsche Mark“ durch das Wort „Euro“ ersetzt.

86.

Nummer 3.25 wird wie folgt geändert:

- a) in Buchstabe b) werden nach dem Wort „Modernisierungsprogramme“ die Wörter „und/oder von Energiesparprogrammen (KfW-Programme)“ eingefügt,
- b) in Buchstabe c) werden die Wörter „oder gewährt werden sollen“ gestrichen.

87.

Nummer 3.26 wird gestrichen.

88.

Nummer 3.3 wird wie folgt neu gefasst:

„3.3

Erster Förderweg“

89.

In Nummer 3.31 wird die Tabelle wie folgt neu gefasst:

1.	Wohnungsgröße	
	a) 35 bis 60 Quadratmeter	
	Darlehensgrundbetrag	25 465 Euro

	Und	
	je Quadratmeter für die Wohnfläche, die 40 Quadratmeter übersteigt	460 Euro
	b) mehr als 60 Quadratmeter	
	Darlehensgrundbetrag	18 920 Euro
	Und	
	je Quadratmeter der gesamten Wohnfläche	266 Euro
2.	Zusatzdarlehen nach Nummer 2.215	
	je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden	
	a) der Mietenstufe 3	50 Euro
	b) der Mietenstufen 4 bis 6	135 Euro
3.	Zusatzdarlehen bei Wohnungen für kinderreiche Haushalte (Nummer 2.214)	
	je Quadratmeter Wohnfläche	55 Euro
4.	Zusatzdarlehen für städtebaulich bedingten Mehraufwand	
	je Quadratmeter Wohnfläche	
	bei Wohngebäuden bezugsfertig	
	vor 1870 (Fachwerkhäuser)	230 Euro

	(Massivbauweise)	155 Euro
	vor 1918	130 Euro
	vor 1948	90 Euro
5.	Zusatzdarlehen zur Gestaltung privater Haus- und Hofflächen	
	je Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche	31 Euro

90.

In Nummer 3.33 werden die Wörter „nach § 17 Abs. 2 II. WoBauG“ gestrichen.

91.

In Nummer 3.34 werden die Wörter „Nummer 3.31 und 3.32“ durch die Wörter „Nummer 3.31 bis 3.33“ ersetzt.

92.

In Nummer 3.35 wird die Nummer „2.217“ durch die Nummer „2.216“ ersetzt.

93.

Nummer 3.4 wird wie folgt geändert:

a) die Überschrift wird wie folgt neu gefasst:

„Vereinbarte Förderung“,

b) in Satz 1 werden die Wörter „Gemäß § 88 d II. WoBauG wird“ durch die Wörter „Nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG wird auf der Grundlage des § 88 d II. WoBauG“ und der Betrag „700,- DM“ durch den Betrag „360 Euro“ ersetzt,

c) in Satz 3 wird der Betrag „1100,- DM“ durch „565 Euro“ ersetzt.

94.

Nummer 4 wird wie folgt neu gefasst:

„4.

Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen für den sozialen Wohnungsbau

4.1

Ziel ist es, Brachflächen, die ehemals gewerblich, industriell, militärisch oder für Verkehrszwecke genutzt wurden und den Standortqualitäten der Anlage 1 entsprechen, für den Bau von Sozialwohnungen nutzbar zu machen.

4.2

Bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen, die auf solchen Brachflächen errichtet

werden, kann ein zusätzliches Baudarlehen zur anteiligen Finanzierung der gemäß Nummer 4.4 zu ermittelnden Kosten für folgende Maßnahmen gewährt werden:

- a) Sanierungsuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung,
- 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 kontaminiert Böden),
- e) Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, die nicht Wohnzwecken dient, Beseitigen von Fundamenten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen).

4.3

Der Förderzusage sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich aus einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung und aus Kostenvoranschlägen ergeben. Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit.

4.4

Der förderfähige Anteil der Kosten für das Herrichten der Brachfläche 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 (Nettobauland) entfallen;
- b) die nach Buchstabe a) anrechenbaren Kosten sind sodann anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neugeschaffenen Nutzfläche zu verteilen.

4.5

Das Zusatzdarlehen wird in Höhe von 75 v.H. des förderfähigen Anteils der Kosten (Nummer 4.4) gewährt; es beträgt jedoch höchstens 15 000 Euro pro geförderter Mietwohnung.

4.6

Die Darlehensbedingungen für das Zusatzdarlehen entsprechen den Konditionen für den entsprechenden Förderweg (Erster Förderweg, Vereinbarte Förderung oder Kombinationsförderung).

4.7

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. Weichen die Kosten ab, ist das Zusatzdarlehen zu kürzen. Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens ist nicht möglich.

4.8

Die Durchführung der Maßnahmen zum Herrichten des Grundstücks (Nummer 4.2 Buchstaben a) bis e)) gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens gemäß Nummer 1.45.

4.9

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln für die nach dieser Richtlinie geförderten Kosten ist ausgeschlossen. Ebenso ist für Maßnahmen nach Nr. 4.2 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.“

95.

Nummer 5 wird wie folgt neu gefasst:

„5

Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

5.1

Förderziel, Zweckbindung, Art und Qualität der Förderobjekte

5.11

Ziel der Förderung ist es, insbesondere Haushalte mit Kindern und Menschen mit Behinderungen dauerhaft mit angemessenem Wohnraum durch Bildung von Eigentum zu versorgen.

5.12

Gefördert werden auf der Grundlage des WoFG der Neubau, der Ersterwerb und der Erwerb bestehenden Wohnraums in der Form von

a) Eigentumswohnungen

und

b) Wohnraum im eigenen Haus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, die der Antragstellerin oder dem Antragsteller und ihren oder seinen Haushaltsangehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken dienen. Zweite Wohnungen im eigenen Haus (Einliegerwohnungen) werden nicht gefördert. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient.

5.13

Die Zweckbindung (Nummer 5.11) beginnt beim Neubau mit Bezugsfertigkeit des Objekts, beim Ersterwerb und beim Erwerb bestehenden Wohneigentums 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,

a) die geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen;

b) die Überlassung des Förderobjekts an Dritte (nicht Haushaltsangehörige i.S.d. § 18 WoFG) unverzüglich der Wohnungsbauförderungsanstalt mitzuteilen.

Für die Dauer der Fremdnutzung ist das 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 Wohnungsberechtigte innerhalb der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG vermietet wird und die Miethöhe für die Dauer des Mietverhältnisses den jeweils geltenden Bestimmungen zur Förderung von Mietwohnungen für diese Zielgruppe entspricht.

5.14

Eigentumsmaßnahmen (Nummer 5.12) dürfen nur gefördert werden, wenn sie die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen gewährleisten. Wohn- oder Schlafräume dürfen nicht kleiner als 10 Quadratmeter sein. Der Nachweis hierfür gilt als erbracht, wenn sich die Raumgröße aus den technischen Unterlagen ergibt.

5.15

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn bei Bauherrenmaßnahmen die Gesamtkosten oder bei Ersterwerbsfällen der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten diejenigen Gesamtkosten überschreitet, die im Bereich der Bewilligungsbehörde als angemessen anzusehen sind.

5.16

Selbst genutztes Wohneigentum (mit Ausnahme bestehenden Wohnraums) in einem Gebäude mit einer Wohnung oder zwei Wohnungen wird nur gefördert, wenn das dazugehörige Grundstück oder das Erbpachtgrundstück nicht größer als 400 Quadratmeter (Grundstücksobergrenze) ist.

Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, Überschreitungen der Grundstücksobergrenzen zuzulassen, wenn

- a) die Grundstücksobergrenze wegen der topographischen Situation oder des Zuschnitts des Grundstücks nicht eingehalten werden kann, oder
- b) die Ablehnung einer Förderzusage allein wegen der Überschreitung der Grundstücksobergrenze zu einer besonderen Härte führen würde.

5.2

Förderfähiger Personenkreis

Gefördert wird selbst genutztes Wohneigentum für Haushalte

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

deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet.

5.21

Bei der Förderung von Objekten in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten im Typ 3

(Nummer 5.311) darf die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage des § 88 d II. WoBauG um bis zu 30 v.H. überschritten werden.

5.22

Soweit die Zahl der Kinder für die Förderberechtigung oder die Höhe der Wohnungsbaufördermittel 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.

5.23

Die angerechneten Einkünfte aus demjenigen Kapitalvermögen, das zur Finanzierung der zu fördernden Eigentumsmaßnahme bestimmt ist, werden bei der Ermittlung des Darlehenstyps nicht berücksichtigt.

5.24

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 zugrundegelegt werden. Sofern der Übergang zu einer höheren Förderung (Typenwechsel) angestrebt wird, müssen zum Übergangszeitpunkt sämtliche Fördervoraussetzungen für den angestrebten Typ vorliegen.

5.3

Art und Höhe der Fördermittel

Die Förderung erfolgt mit Baudarlehen und ist aufgeteilt in eine Grundförderung und eine Zusatzzförderung für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und Ballungsrandzonen.

5.31

Grundförderung: Grundbetrag, Kinderbonus und Eigenheimzulagedarlehen

5.311

Je nach Höhe des Einkommens der förderfähigen Haushalte dürfen Baudarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

Darlehen:	Typ 1	Typ 2	Typ 3

Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG	bis zu 85 v.H.	bis zu 100 v.H.	bis zu 130 v.H.
Grundbetrag	37 500 Euro	26 500 Euro	25 500 Euro
Kinderbonus für jedes Kind	5 000 Euro	2 000 Euro	

Die Förderung nach Typ 3 wird nur für Objekte in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten mit nicht öffentlichen Mitteln (nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage des § 88 d II. WoBauG) gewährt.

5.312

Bestätigt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger im Antrag, für die zu fördernde Eigentumsmaßnahme die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz (EigZulG) vom 26.3.1997, zuletzt geändert am 19.12.2001, für den gesamten steuerlichen Förderungszeitraum nach § 3 EigZulG zu erhalten, darf neben dem Baudarlehen ein Darlehen in Höhe von 16 000 Euro gewährt werden. Mit diesem Darlehen wird der Grundbetrag der Eigenheimzulage für den Zeitraum von 7 Jahren in Höhe von 7 mal 2 556 Euro vorfinanziert.

5.32

Zusatzförderung: Regionalbonus, Ökobonus und Sozialbonus

Für Förderobjekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und Ballungsrandzonen gemäß Landesentwicklungsplan I/II, die in den Typen 1 und 2 gefördert werden, dürfen Zuschläge zum Baudarlehen gemäß Nummern 5.321 bis 5.323 gewährt werden.

5.321

Der Regionalbonus beträgt:

- a) 25 000 Euro in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten,
- b) 10 000 Euro in Ballungsrandzonen.

Der Ökobonus in Höhe von 5 000 Euro darf gewährt werden, wenn das Grundstück oder der Grundstücksanteil nicht größer als 200 Quadratmeter ist. Für die Ermittlung der Grundstücksgröße ist auf das mit dem Förderobjekt zu bebauende oder bebaute Grundstück abzustellen. Flächenanteile außerhalb des Grundstücks sowie mit Grunddienstbarkeiten gesicherte notwendige Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt. Flächen auf dem Grundstück, die gemäß § 51 BauO NRW für die Errichtung notwendiger Stellplätze oder Garagen verwendet werden, bleiben bis zu einer Quadratmeterzahl von 25 unberücksichtigt.

5.323

Der Sozialbonus in Höhe von 5 000 Euro darf gewährt werden, wenn die Antragstellerin oder der

Antragsteller oder eine zum Haushalt gehörende Angehörige oder ein zum Haushalt gehörender Angehöriger mit Bezug der geförderten Eigentumsmaßnahme eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Miet- oder Genossenschaftswohnung freimacht, die im Zeitpunkt des Freizuges noch mindestens für den Zeitraum von 5 Jahren einer öffentlich-rechtlichen Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegt.

5.4

Darlehensbedingungen

5.41

Bei Gewährung des Baudarlehens (mit Ausnahme des Darlehens nach Nummer 5.312) sind folgende Bedingungen in die Förderzusage und den Darlehensvertrag aufzunehmen:

a) Zinsen

Das Baudarlehen ist ab Bezugsfertigkeit im Typ 1 zinsfrei, im Typ 2 mit 1 v.H. und im Typ 3 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 Einkommen zum Zeitpunkt der Zinsanhebung die maßgebliche Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 30 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 Einkommen erneut nachzuweisen und der Zinssatz nach Zinskategorie 1 oder 2 festzusetzen. Verringert sich das Einkommen nach dem letzten Stichtag der Zinsfestsetzung auf weniger als 130 v.H. der maßgeblichen Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG, 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 Einkommen zu diesem Zeitpunkt oder in dem Zeitraum, der nach § 22 WoFG für die Ermittlung des Jahreseinkommens maßgebend ist, die dann maßgebliche Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 20 v. H. übersteigt oder die Zinserhöhung ohne eine angemessene Begrenzung der Mehrbelastung für die Darlehensnehmerin oder den Darlehensnehmer eine besondere Härte wäre. Die Begrenzung der Mehrbelastung und das Verfahren zur Zinssenkung werden von der für die Wohnungsbauförderung 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 er-sparten Zinsen – zu tilgen.

c) Verwaltungskosten

Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 v. H. des be-willigten 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 Ver-waltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

5.42

Für das Eigenheimzulagedarlehen gelten folgende Bedingungen:

- a) Das Eigenheimzulagedarlehen wird zusammen mit der letzten Rate des Baudarlehens ausge-zahlt. Es ist in 7 gleichbleibenden Raten (Annuitäten) in Höhe von 2 556 Euro pro Jahr, begin-nend mit dem 20.3. des auf den Bezug des Objekts folgenden Jahres, zu bedienen und ist nach 7 Jahren vollständig zurückgezahlt.
- b) In der Annuität ist ein gleichbleibender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v.H. pro Jahr bezogen auf den Nominalbetrag des Darlehens und ein anfänglicher Zins von 2,04 v.H. pro Jahr enthalten.

5.43

Die weiteren Darlehensbedingungen sind dem zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger nach vorgeschriebenem Muster abzu-schließenden Darlehensvertrag zu entnehmen.

5.5

Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums und für Trägermaßnah-men

5.51

Zum Erwerb eines bezugsfertigen Hauses oder einer bezugsfertigen Eigentumswohnung von der Bauherrin oder dem Bauherren (Ersterwerb i.S.v. § 2 Abs. 1 Nr. 1 WoFG) können der Ersterwerber-in 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 Au-ßenanlagen, stehen dem Ersterwerb nicht entgegen; weitere Selbsthilfeleistungen sind unbe-denklich, wenn sie nach Erteilung der Förderzusage oder der Zustimmung zum vorzeitigen Ver-tragsabschluss erbracht werden. Der Antrag der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers soll spä-testens bis zur Bezugsfertigkeit, er muss vor Bezug gestellt werden. Bestehen aufgrund beson-derer Vertragsgestaltung Zweifel, ob ein Fall des Ersterwerbs vorliegt, entscheidet die Bezirksre-gierung.

5.52

Notarielle Beurkundungen vertraglicher Abmachungen, die auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers begründen, dür-fen erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen. Steht der Bewilligungsbehörde ein Bewilli-

gungsrahmen zur Verfügung, aus dem die Förderung erfolgen soll, und liegen die wesentlichen Fördervoraussetzungen 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.

5.53

Abweichend von Nummer 5.52 Satz 1 dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der Nummer 5.54 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 Mittel 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 Selbsthilfeleistungen 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.

5.54

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 5.53). Die im Veräußerungsvertrag getroffenen Regelungen hinsichtlich der Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs oder einzelner Kaufpreisraten müssen den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprechen.

5.55

Förderung von Trägermaßnahmen für feststehende Bewerber – Trägermodell

Gefördert wird auch der Neubau von Eigentumsmaßnahmen, die 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 des WoFG und

des 5. Abschnitts der WFB 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 auszugestalten.

5.6

Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung

5.61

Der Erwerb bestehenden selbst genutzten Wohnraums kann für den in Nummer 5.2 genannten Personenkreis gefördert werden, wenn dadurch die angemessene Wohnraumversorgung gewährleistet wird oder innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage durch Modernisierung hergestellt werden kann. Die Erwerbskosten müssen angemessen i.S.d. Nummer 5.15 sein. Die Kosten des Erwerbs und der Modernisierung sollen die angemessenen Gesamtkosten bzw. den angemessenen Kaufpreis für eine vergleichbare neue Immobilie nicht überschreiten.

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

5.62

Je nach Höhe des Einkommens der förderfähigen Haushalte werden 70 v.H. der Baudarlehen (Typ 1 bis 3) gemäß Nummer 5.311 und des Regionalbonusses gemäß Nummern 5.32 und 5.321 gewährt. Die Darlehensbedingungen nach Nummer 5.41 gelten mit der Abweichung, dass die Tilgung 4 v.H. beträgt.

5.63

Bestätigt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger für die zu fördernde Eigentumsmaßnahme die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz (EigZulG)

vom 26.3.1997, zuletzt geändert am 19.12.2001 für den gesamten steuerlichen Förderungszeitraum nach § 3 EigZulG zu erhalten, darf neben dem Baudarlehen ein Darlehen in Höhe von 8 000 Euro gewährt werden. Mit diesem Darlehen wird der Grundbetrag der Eigenheimzulage für den Zeitraum von 7 Jahren in Höhe von 7 mal 1278 Euro vorfinanziert.

5.64

Für das Eigenheimzulagedarlehen gelten folgende Bedingungen:

- a) Das Eigenheimzulagedarlehen wird zusammen mit der letzten Rate des Baudarlehens ausgezahlt. Es ist in 7 gleichbleibenden Raten (Annuitäten) in Höhe von 1 278 Euro pro Jahr, beginnend mit dem 20.3. des auf den Bezug des Objekts folgenden Jahres, zu bedienen und ist nach 7 Jahren vollständig zurückgezahlt.
- b) In der Annuität ist ein gleichbleibender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v.H. pro Jahr bezogen auf den Nominalbetrag des Darlehens und ein anfänglicher Zins von 2,04 v.H. pro Jahr enthalten.

Nummer 5.43 gilt entsprechend.

5.65

Der Antrag muss vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachungen gestellt werden; ein Entwurf des Vertrages ist dem Antrag beizufügen.

5.7

Ausbau und Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung selbst genutzten Wohneigentums

5.71

Werden durch Ausbau oder Erweiterung selbständige Wohnungen zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums geschaffen, dürfen Baudarlehen gewährt werden. Das Baudarlehen beträgt je nach Einkommen der Begünstigten 60 v.H. der Baudarlehen (Typ 1 bis 3) gemäß Nummer 5.311 und des Regionalbonusses gemäß Nummern 5.32 und 5.321.

Neben den Baudarlehen wird ein Darlehen gemäß Nummer 5.63 gewährt.

5.72

Wenn die Gesamtkosten (abzüglich der Kosten für das Baugrundstück und der wiederverwendbaren Teile) nicht geringer sind als bei einem vergleichbaren Neubauvorhaben, dürfen Baudarlehen (Nummern 5.311 und 5.321) wie im Falle der Förderung des Neubaus oder des Ersterwerbs und ein Darlehen gemäß Nummer 5.63 bewilligt werden. Dies gilt nicht, wenn bestehender Wohnraum durch einen Umbau an veränderte Wohngewohnheiten angepasst werden soll.

5.73

Zweite Wohnungen im eigenen Haus (Einliegerwohnungen) werden nicht gefördert.

5.74

Es gelten die Darlehensbedingungen der Nummern 5.41 und 5.64.

5.8

Lastenberechnung und Tragbarkeit der Belastung

5.81

Lastenberechnung

5.811

Für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum ist zugleich mit dem Antrag eine Lastenberechnung nach vorgeschriebenem, von der für die Wohnungsbauförderung zuständigen obersten Landesbehörde genehmigten Vordruck vorzulegen. Auf die darin verwendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen der II. BV anzuwenden. Dies gilt nicht für die Höhe der Bewirtschaftungskosten. Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohnfläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt.

5.812

In der Lastenberechnung sind für die Bewirtschaftungskosten folgende Pauschalen jährlich anzusetzen:

a) Betriebskosten einschließlich Heizkosten 21,10 Euro/qm

b) Instandhaltungskosten 7,10 Euro/qm

c) je Garage und ähnlichem Einstellplatz 68,00 Euro

Ausgaben für die Verwaltung von Eigentumswohnungen sind höchstens mit einem Betrag von 275 Euro jährlich anzusetzen.

5.813

Bei der Förderung des Ersterwerbs sind in der Lastenberechnung anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben.

5.814

Bei der Förderung bestehenden Wohneigentums müssen in der Lastenberechnung neben den Erwerbskosten auch die zusätzlichen Kosten der Modernisierung angesetzt werden, die zur Herstellung der angemessenen Wohnraumversorgung erforderlich sind.

5.82

Tragbarkeit der Belastung

5.821

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:

640 Euro	für einen Einpersonenhaushalt,
820 Euro	für einen Zweipersonenhaushalt,
205 Euro	für jede weitere Person.

Zu den Einkünften werden das Kindergeld, ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz und die Grundförderung gemäß § 9 Abs. 2 bis 4 des Eigenheimzulagengesetzes gerechnet, sofern diese für den gesamten steuerlichen Förderungszeitraum gewährt und das Eigenheimzulagedarlehen nach Nummer 5.312

oder 5.63 bewilligt wird. Im Fall der Anrechnung ist die Eigenheimzulage bei der Förderung des Neubaus (Nummern 5.1 und 5.5) in Höhe von 213 Euro monatlich und bei der Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums (Nummer 5.6) sowie bei der Förderung des Ausbaus und der Erweiterung selbst genutzten Wohneigentums (Nummer 5.7) in Höhe von 106,50 Euro monatlich zu berücksichtigen. Nicht zu den Einkünften rechnen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen, sowie Steuervorteile

aus dem zu fördernden Wohneigentum (mit Ausnahme der Eigenheimzulage gemäß Satz 6). Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden.

Sind in der Lastenberechnung Fremdmittel, für die ein veränderlicher Zinssatz mit einer oberen und unteren Begrenzung vereinbart ist, mit Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß Nummer 1.633 ausgewiesen, ist bei der Tragbarkeitsprüfung der vereinbarte Höchstzinsatz anzusetzen; Garagenerträge und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint.

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.

5.822

Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, hat die Bauherrin oder der Bauherr, die Bewerberin oder der Bewerber eine Aufstellung ihrer oder seiner Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen nach vorgeschriebenem Muster (Selbstauskunft) und eine Auskunft der Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung (Schufa) vorzulegen.

5.9

Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung, Arbeitgeberbeteiligung

5.91

Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums für Haushalte, die bereits öffentliche oder nicht öffentliche Mittel einschließlich Wohnungsfürsorgemittel eines Landes, des Bundes oder einer Gemeinde/Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbst genutzten Wohneigentums durch Bewilligungsbescheid, Vertrag oder Rechtsnachfolge erhalten haben, ist zulässig, wenn eine Förderung des zweiten Objekts nach dem Eigenheimzulagengesetz gewährt wird und die Förderung nicht als ungerechtfertigt im Sinne der Nummer 5.92 anzusehen ist. Die gewährten Fördermittel sind zurückzuzahlen. Sind die früher gewährten Mittel bereits abgelöst, so hat sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zur Rückzahlung des Betrages zu verpflichten, in dessen Höhe bei Ablösung ein Schuld nachlass gewährt wurde.

5.92

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 Wohnkostenentlas-

tung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erschiene. Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn eine Kontrollrechnung ergibt, dass die jährliche Belastung aus der Finanzierung eines für den Haushalt angemessenen Objekts bei Einsatz des verfügbaren Vermögens, ergänzt um Kreditmittel zu marktüblichen Konditionen, weniger als 30 v.H. der anrechenbaren jährlichen Einkünfte (Nummer 5.821) betragen würde. Bei der fiktiven Berechnung sind die gemäß Nummer 5.15 höchstens zulässigen Gesamtkosten für ein Objekt mit angemessener Wohnfläche anzusetzen,

- 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.

5.93

Trägt eine Arbeitgeberin oder ein Arbeitgeber zur Wohnraumversorgung einer Arbeitnehmerin oder eines Arbeitnehmers in selbst genutztem Wohneigentum durch Bereitstellung eines Grundstücks oder Einräumung eines Erbbaurechts bei, ist die Förderung nicht zulässig, wenn die Arbeitnehmerin oder der Arbeitnehmer nach den getroffenen Vereinbarungen bei einem von ihr oder ihm nicht zu vertretenden Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis das Grundstück oder das Erbbaurecht zurückübertragen muss. Gleiches gilt bei der Gewährung von Finanzierungsmitteln, wenn die Arbeitnehmerin oder der Arbeitnehmer nach den getroffenen Vereinbarungen bei Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis zur sofortigen Rückzahlung verpflichtet ist, es sei denn, die Ersetzung der Finanzierungsmittel durch Eigen- und Fremdmittel ist bei der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Arbeitnehmerin oder des Arbeitnehmers voraussichtlich möglich."

96.

Nummer 6.11 wird wie folgt geändert:

- a) in Satz 2 werden nach dem Wort „Wohnfläche“ die Wörter „von geförderten Mietwohnungen“ eingefügt und das Wort „Förderungsmittel“ durch das Wort „Fördermittel“ ersetzt,
- b) hinter Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Wird das Darlehen im Zusammenhang mit der Förderung nach Nummern 5.1 bis 5.55 gewährt, gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 5.41.“

97.

Nummer 6.12 wird wie folgt neu gefasst:

„6.12

Das Baudarlehen beträgt – unabhängig davon, ob die Wohnung im Rahmen der Abschnitte 2, 3 oder 5 gefördert wird – je Wohnung höchstens:

- a) 15 350 Euro, wenn die Wohnung für Begünstigte bestimmt ist, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht übersteigt;

b) 9 205 Euro, wenn die Wohnung für Begünstigte bestimmt ist, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 60 v.H. übersteigt. Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens erhöhen sich die Freibeträge nach § 24 WoFG um 60 v.H.

Das Baudarlehen wird aus öffentlichen Mitteln gewährt, wenn die Wohnung im übrigen aus öffentlichen Mitteln gefördert wird.“

98.

Nummer 6.2 wird wie folgt wie folgt neu gefasst:

„6.2

Baumaßnahmen bei bestehendem Wohnraum

Sollen bei bestehendem Wohnraum nachträglich zusätzliche bauliche Maßnahmen im Sinne der Nummer 6.11 durchgeführt werden, kann ein Baudarlehen zur Deckung der Kosten in Höhe von bis zu 15 350 Euro je Wohnung gewährt werden, sofern das Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 WoFG nicht überschreitet. Übersteigt das Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 60 v.H., darf ein Baudarlehen bis zu 9 205 Euro bewilligt werden. Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens erhöhen sich die Freibeträge nach § 24 WoFG um 60 v.H. Das Baudarlehen wird aus öffentlichen Mitteln gewährt, wenn die Wohnung im übrigen aus öffentlichen Mitteln gefördert worden ist. Die Darlehensbedingungen der Nummer 2.22 gelten mit der Abweichung, dass die Tilgung 4 v.H. beträgt. Wird das Darlehen im Zusammenhang mit der Förderung nach Nummer 5.6 gewährt, gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 5.41 mit der Maßgabe, dass die Tilgung 4 v.H. beträgt.“

99.

In Nummer 6.3 wird der Betrag „3 000,- Deutsche Mark“ durch „1 500 Euro“ ersetzt.

100.

Nummer 7.23 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 wird der Klammerzusatz gestrichen.

b) Nach Satz 4 wird folgender Satz 5 angefügt:

„Die gemäß Nummer 1.52 erforderliche Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt ist unverzüglich anzufordern.“

101.

In Nummer 7.25 Satz 1 werden die Wörter „des Bewilligungsbescheides“ durch die Wörter „der Förderzusage“, die Nummer „5.63“ durch die Nummer „5.65“ und das Wort „Förderungsvoraussetzungen“ durch das Wort „Fördervoraussetzungen“ ersetzt.

102.

In Nummer 7.26 werden die Wörter „die vorgeschriebene“ durch das Wort „eine“ ersetzt.

103.

In Nummer 7.3 wird das Wort „Bewilligungsbescheid“ durch das Wort „**Förderzusage**“ ersetzt.

104.

In Nummer 7.31 Satz 1 wird das Wort „Bescheid“ durch die Wörter „Verwaltungsakt in der Gestalt der Förderzusage“ und in Satz 3 werden die Wörter „den Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „die Förderzusage“ ersetzt.

105.

In Nummer 7.32 Satz 1 werden die Wörter „des Bewilligungsbescheides“ durch die Wörter „der Förderzusage“ ersetzt.

106.

Nummer 7.33 wird wie folgt geändert:

in Satz 1 werden die Wörter „der Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „die Förderzusage“ ersetzt,

in Satz 2 wird das Wort „Er“ durch das Wort „Sie“ ersetzt.

107.

In Nummer 7.34 Satz 1 werden die Wörter „eines Bewilligungsbescheides“ durch die Wörter „einer Förderzusage“ ersetzt.

108.

In Nummer 7.35 werden die Wörter „ein Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „eine Förderzusage“ und die Wörter „des erteilten Bewilligungsbescheides“ durch die Wörter „der erteilten Förderzusage“ ersetzt.

109.

Nummer 7.41 wird wie folgt geändert:

a) in Satz 1 werden das Wort „Bewilligung“ durch das Wort „Förderzusage“ und die Wörter „des Bewilligungsbescheides“ durch die Wörter „der Förderzusage“ ersetzt,

b) in Satz 2 wird das Wort „Bewilligungsbescheide“ durch das Wort „Förderzusagen“ ersetzt.

110.

In Nummer 7.42 Satz 1 werden hinter den Wörtern „eines Bewilligungsbescheides“ die Wörter „oder einer Förderzusage“ eingefügt.

111.

In Nummer 7.43 Satz 3 werden die Wörter „Familienheimen, Eigentumswohnungen“ durch die Wörter „selbst genutztem Wohneigentum“ ersetzt.

112.

Nummer 7.44 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Bewilligungsbehörde hat das für den Bauort zuständige Finanzamt von der Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen im ersten Förderweg unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters zu benachrichtigen.“

b) In Satz 3 werden die Wörter „, der Erwerberin oder dem Erwerber“ gestrichen.

113.

In Nummer 7.51 wird das Wort „zur“ durch das Wort „der“ ersetzt.

114.

Nummer 7.6 wird wie folgt neu gefasst:

„7.6

Aufstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Lastenberechnungen

Bei der Aufstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Mietwohnungen und Lastenberechnungen für Eigentumsmaßnahmen, die nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage des II. WoBauG mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, sind zu beachten:

- die Zweite Berechnungsverordnung – II. BV – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert am 13. September 2001,
- die Neubaumietenverordnung – NMV 1970 – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), zuletzt geändert am 13. September 2001,
- die Verwaltungsvorschriften zur II. BV (VV-II. BV) vom 1. Juli 1979 (SMBI. NRW 238).

Im übrigen gelten die Nummern 2.33, 2.422 und 5.81.“

115.

In Nummer 7.71 Satz 1 wird das Wort „von mir“ durch die Wörter „und von der für die Wohnungsbauförderung zuständigen obersten Landesbehörde“ ersetzt.

116.

In Nummer 7.72 werden die Wörter „einen Durchdruck“ durch die Wörter „eine Ausfertigung“ ersetzt.

117.

In Nummer 8.1 wird das Wort „Bewilligungsbescheide“ durch das Wort „Förderzusagen“ ersetzt.

118.

In Nummer 8.12 werden in den Sätzen 1 und 3 jeweils die Wörter „des Bewilligungsbescheides“ durch die Wörter „der Förderzusage“ ersetzt.

119.

In Nummer 8.3 werden die Wörter „aus öffentlichen und nichtöffentlichen Mitteln“ gestrichen.

120.

Nummer 8.31 wird wie folgt geändert:

- a) die Klammerzusätze werden gestrichen,
- b) in Satz 2 Buchstabe d) werden die Wörter „beschränkten persönlichen“ durch die Wörter „beschränkt persönliche“ ersetzt,
- c) in Satz 3 wird das Wort „Familien“ durch das Wort „Haushalte“ ersetzt.

121.

In Nummer 8.32 Buchstabe a) wird das Wort „Familienheim“ durch das Wort „Eigenheim“ und die Zahl „50 000,- Deutsche Mark“ durch die Zahl „25 600 Euro“ ersetzt.

122.

In Nummer 8.33 Satz 2 wird die „Nummer 6.2“ durch „Nummer 6.3“ ersetzt.

123.

Nummer 8.34 wird wie folgt neu gefasst:

„8.34

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

124.

Nummer 8.35 wird wie folgt geändert:

- a) in Satz 1 wird das Wort „Familienheimen“ durch die Wörter „selbst genutztem Wohneigentum“ ersetzt,
- b) in Satz 2 werden die Wörter „vorhandener Wohnungen“ durch die Wörter „bestehenden Wohnraums“ ersetzt.

125.

Nummer 8.4 wird zu Nummer 8.37.

126.

In Nummer 9.6 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 und Satz 2 Halbsatz 1 werden wie folgt neu gefasst:

„Die Nummern 9.1 bis 9.5 gelten nicht für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum; für Bauherrinnen und Bauherrn von selbst genutztem Wohneigentum – mit Ausnahme von Trägermodellen – nur, wenn.“

b) in Satz 4 wird das Wort „Familienheime“ durch die Wörter „selbst genutztes Wohneigentum“ ersetzt.

127.

Nummer 9.7 wird gestrichen und die Nummern 9.8 und 9.9 werden zu Nummern 9.7 und 9.8.

128.

Die neue Nummer 9.7 wird wie folgt geändert:

- a) in Satz 1 letzter Halbsatz wird die Nummer „1.721“ durch „1.621“ ersetzt,
- b) in Satz 3 werden die Wörter „1 200,- Deutsche Mark“ durch die Wörter „600 Euro“ und die Wörter „im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „in der Förderzusage“ ersetzt.

129.

In Nummer 10.1 Satz 1 wird das Datum „1. Februar 2001“ durch das Datum „13. März 2002“ ersetzt.

130.

In Nummer 10.21 wird folgender Satz angefügt:

„Für die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen, die nicht der Energiesparverordnung vom 16. November 2001 unterliegen, findet Nummer 2.14 WFB in der Fassung vom 1. Februar 2001 Anwendung.“

131.

Nummer 10.22 wird wie folgt neu gefasst:

„10.22

Auf Anträge zur Förderung des Neubaus, des Ersterwerbs, des Ausbaus und der Erweiterung selbstgenutzten Wohneigentums und des Erwerbs bestehenden Wohnraums, die vor dem 13. März 2002 gestellt worden sind, finden nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 WoFG nach Wahl der Antragsteller folgende Vorschriften Anwendung:

a) das II. WoBauG und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen, die WFB in der Fassung vom 1. Februar 2001 und der Einkommensprüfungserlass vom 11. Dezember 2000,

oder

b) das WoFG (bei Typ 3 § 88 d II. WoBauG), die WFB in der Fassung vom 13. März 2002 und der Einkommensprüfungserlass vom 16. November 2001.

Wird die Anwendung der Vorschriften zu b) gewählt, gilt als neuer Stichtag der 13. März 2002.“

132.

Nummer 10.24 wird gestrichen.

133.

In Nummer 1.1 Satz 6 der Anlage 1 wird das Wort „Wohnungsbauförderungsmittel“ durch das Wort „Wohnungsbaufördermittel“ ersetzt.

134.

Nummer 1.2 Anlage 1 wird wie folgt geändert:

a) in Buchstabe c) werden hinter dem Wort „Vollgeschosse“ die Wörter „(die Aufstockung mit einem weiteren Dach- oder Staffelgeschoss ist unzulässig)“ eingefügt,

b) in Buchstabe d) werden die Sätze 1, 2 und 3 durch folgenden Satz ersetzt: „die städtebauliche Dichte sich an einer Geschossflächenzahl von 1,0 orientiert“.

135.

In Nummer 1.3 Anlage 1 letzter Satz wird das Wort „Förderungsvoraussetzungen“ durch das Wort „Fördervoraussetzungen“ ersetzt.

136.

Nummer 1.4 Anlage 1 wird gestrichen.

137.

In Nummer 3.1 Anlage 1 Satz 2 wird das Wort „Einbehaltung“ durch das Wort „Einhaltung“ und das Wort „Familienhaushalt“ durch das Wort „Haushalt“ ersetzt.

138.

In Nummer 3.6 Satz 1 der Anlage 1 wird das Wort „Familien“ durch das Wort „Haushalte“ ersetzt.

139.

Nummer 4.1 Anlage 1 wird gestrichen.

140.

In Nummer 4.2 Anlage 1 wird die Ziffer „4.2“ vor dem Text gestrichen.

141.

In der neuen Nummer 4 Anlage 1 wird Buchstabe g) gestrichen.

142.

In Nummer 5 Satz 2 der Anlage 1 werden die Wörter „Familienheime / Eigentumswohnungen“ durch die Wörter „Selbst genutztes Wohneigentum“ ersetzt.

143.

In Nummer 6.1 Buchstabe a) der Anlage 1 werden die Wörter „gem. Nummern 6.2 bis 6.5“ gestrichen.

144.

Nummer 7.1 der Anlage 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „des Bewilligungsbescheides“ durch die Wörter „der Förderzusage“ ersetzt,

b) in Satz 2 werden die Wörter „Im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „In der Förderzusage“ ersetzt.

145.

In Nummer 7.4 der Anlage 1 werden nach der Nummer „7.3“ die Wörter „der Anlage 1“ ergänzt und die Wörter „des Landesoberbergamtes“ durch die Wörter „der Bezirksregierung Arnsberg“ ersetzt.

146.

Anlage 2 WFB wird wie folgt neu gefasst:

„Anlage 2 WFB

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

1.

Verwendung des Aufkommens

Das nach Abzug der Verwaltungskostenbeiträge verbleibende Aufkommen aus Ausgleichszahlungen nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen – AFWoG – ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 AFWoG zur sozialen Wohnraumförderung sowie zur Finanzierung der auf der Grundlage des II. WoBauG bewilligten Förderungen zu verwenden. Das Aufkommen darf nur in den Erhebungsgebieten eingesetzt werden (Art. 2 Nr. 9 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen – AFWoG NRW –). 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 Wohnungsbauprogramme 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. Das II. WoBauG und die dazu erlassenen Ausführungsvorschriften sind anzuwenden, soweit in den WFB von der Ermächtigung des § 46 Abs. 2 WoFG Gebrauch gemacht wird.

3.

Einsatz der Mittel

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 Wohnungsbaufördermittel der Gemeinde eingesetzt werden sollen.

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

4.

Verfahren

4.1

Die zuständigen Stellen führen das Aufkommen aus Ausgleichszahlungen (abzüglich der Verwaltungskostenbeträge) gemäß § 10 Abs. 1 AFWoG und Nummer 10 VV-AFWoG an das Land ab.

4.2

Die zuständigen Stellen teilen der Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß Nummern 10.2 und 10.41 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 Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport) 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 Wohnungsbauprogramms werden die Bewilligungsbehörden zur Förderung einer bestimmten Anzahl von Wohnungen (Wohnungskontingent) 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 WoBauFördG).

4.7

Zum Nachweis des Einsatzes des Aufkommens im Erhebungsgebiet gemäß Art. 2 Nr. 9 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."

147.

Die Anlagen 3 und 4 WFB werden gestrichen.

148.

Der Anhang wird wie folgt neu gefasst:

s.Anhang

MBI.NRW. 2002 S. 600

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

[URL zur Anlage \[Anlage1\]](#)