



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 06.11.1986

Bestimmungen über die Förderung des Baues und der Modernisierung von Wohnungen für Wohnungsberechtigte im Kohlenbergbau -WFB-Berg 1986- RdErL d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 6.11.1986 -IV A3 - 2110 -80/86 ¹⁾

234. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 10. 1996 = MB1. NW. Nr. 65 einschl.)

6. 11.86 (I)

Bestimmungen über die Förderung des Baues

und der Modernisierung von Wohnungen

für Wohnungsberechtigte im Kohlenbergbau

-WFB-Berg 1986-

RdErL d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen

und Verkehr v. 6.11.1986

-IV A3 - 2110 -80/86 ¹⁾

I Zuwendungszweck und Rechtsgrundlage

1.1 Das Land fördert aus Mitteln des Treuhandvermögens des Bundes

- den Bau, den Ausbau und die Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen,

- den Bau und den Ersterwerb von Familienheimen, eigengenutzten Eigentums-, Kaufeigentumswohnungen,
- der Ausbau und die Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen und zum Zwecke der Neuschaffung einzelner Wohnräume und
- die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von eigengenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen

zugunsten der Wohnungsberechtigten im Kohlenbergbau.

12 Die Förderung des Baues (Ersterwerbs), des Ausbaus, der Erweiterung und der Modernisierung von Wohnungen für Wohnungsberechtigte im Kohlenbergbau erfolgt nach Maßgabe

- des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau (BergArbWo-BauG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 4. Mai 1957 (BGB1. I S. 418), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauförderungsgesetz (WoBauFördG 1994) vom 6. Juni 1994 (BGB1. I S. 1184),
- der Verordnung über die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Bergarbeiterwohnungsbaugetzes vom 22. September 1982 (GV. NW. S. 61I/ SGV. NW. 237),

sowie - soweit nachstehend nicht anders bestimmt ist- nach Maßgabe folgender Bestimmungen in ihrer jeweils geltenden Fassung:

- Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 .-WFB 1984 - v. 16. 3. 1984 (SMB1. NW. 2370), soweit diese für die Förderung von Wohnraum mit öffentlichen Mitteln gelten,
- Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung von Wohnraum (ModR 1996) v. 26. 1. 1996 (SMB1. NW. 2375),
- Richtlinie zur Förderung der Energieeinsparung in Wohnungen (ESP 1996) vom 25.1. 1996 (SMB1. NW. 2375).

U Kohleheizungsanlagen werden als Gemeinschaftsanlagen (im Sinne des § 2 der Verordnung über die Förderung von Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und Aufschließungsmaßnahmen im Bergarbeiterwohnungsbau vom 18. Juli 1955, BGB1. I S. 4S6) gefördert, wenn sie

a) im Zusammenhang mit der Schaffung von Bergarbeiterwohnungen durch Neu-, Um- oder Ausbau oder

b) als Maßnahmen zur Modernisierung von

- Bergarbeiterwohnungen,
- anderen Wohnungen, die für Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues bestimmt oder nach Rechtsgeschäft zur Verfügung zu halten sind, oder
- Bergmannswohnungen errichtet werden.

Einer mit Kohle betriebenen Heizungsanlage steht eine Anlage gleich, in der Wärme wahlweise durch den Einsatz von Kohle und einer anderen Energieart (Gas, Öl) erzeugt wird (Kombianlage), wenn der Antragsteller

1.4

2.1

sich verpflichtet, mindestens 80 v. H. der jährlichen Wärmemenge -durch Einsatz von Kohle zu erzeugen und bei Unterschreitung der Mindestmenge eine Vertragsstrafe nach Maßgabe des Darlehensvertrages zu entrichten. Die Förderung richtet sich nach Maßgabe der Grundsätze des sozialen Wohnungsbau nach der Entscheidung des Bezirksausschusses im Einzelfall. Ziel der Förderung ist es, die sich aus dem Einsatz von Kohle ergebende Belastung der Mieter auf die Belastung bei Einsatz einer anderen Energie zu senken. Jedoch darf das Baudarlehen den Betrag von 3500 Deutsche Mark je angeschlossener und geförderter Wohnung nicht überschreiten. Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn für die Gemeinschaftsanlage andere Mittel aus öffentlichen Haushalten, insbesondere des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, oder für Bau oder Modernisierung der Wohnung Zusatzdarlehen nach Nummern 2.3, 4.2 oder 6.43 Buchstabe a) gewährt werden.

Die Förderung von Wohnraum für ältere Bergleute richtet sich nach Maßgabe der Grundsätze über die Förderung des Baues von Altenwohnungen im Lande NW - Altenwohnungsbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung - oder über die Förderung von Wohnheimen im Lande NW - Wohnheimbestimmungen 1984 - in der jeweils geltenden Fassung nach Entscheidung des Bezirksausschusses im Einzelfall.

Neubau von Miet- und Genossenschaftswolurafta

Das öffentliche Baudarlehen ist abweichend von Nummern 2511 Satz I, 2513 und 2.15 WFB 1984 wie folgt zu ermitteln:

2370

2.2

2.3

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzl. Darlehen
35-60 qm ,	67 350 DM	bis zu 1530 DM je qm für die Wohnfläche, die 40 qm übersteigt
mehr als 60 qm	41 000 DM	bis zu 963 DM je qm der gesamten Wohnfläche

Die Regelungen über die Bemessung des öffentlichen Baudarlehens, das Zusatzdarlehen für Wohnungen kinderreicher Familien und das Zusatzdarlehen bei Schallschutzmaßnahmen (Nummern 2.211 Sätze 2 bis 5, 2.214 und 2.16 WFB 1984) gelten entsprechend.

Werden die Wohnungen an eine zentrale Kohleheizungsanlage, die Bestandteil der Wirtschaftseinheit ist, angeschlossen, kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 3500 Deutsche Mark je Wohnung gewährt werden, soweit dies wegen der nachzuweisenden Mehrkosten gegenüber einer Gas- oder ölzentralheizungsanlage zur Sicherstellung der Höchstdurchschnittsmiete nach Nummer 2.242 WFB 1984 erforderlich ist. Einer mit Kohle betriebenen zentralen Heizungsanlage steht eine Kombianlage im Sinne von Nummer 1.3 Satz 2 gleich.

Werden die Wohnungen an eine Kohleheizungsanlage, die nicht zur Wirtschaftseinheit gehört und Gemeinschaftsanlage im Sinne der Nummer 1.3 Satz I ist, angeschlossen, kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 3 500 Deutsche Mark je Wohnung gewährt werden, soweit dies wegen der nachzuweisenden Mehrkosten gegenüber dem Bau einer Gas- oder ölzentralheizungsanlage zur Sicherstellung der Höchstdurchschnittsmiete erforderlich ist. Unter den Kosten des Anschlusses an die Kohleheizungsanlage dürfen vertraglich vereinbarte Anschlußkostenbeiträge angesetzt werden, soweit sie 70 v. H. der Kosten der der örtlichen Versorgung dienenden Verteilungsanlage einschließlich Hausübergabestatio-

') MBL NW. 1987 S. 3, geändert durch RdErl. v. 8.4.1987 (MB1. NW. 1987 S. 636), 12. 7.1988 (MB1. NW. 1988 S. 1302), 4. 7.1989 (MB1. NW. 1989 S. 1023), 29.4.1990 (MB1. NW. 1990 S. 751), 12.4.1991 (MB1. NW. 1991 S. 722), 16.7.1991 (MB1. NW. 1991 S. 1168), 16.4.1992 (MBL NW. 1992 S. 783), 3.8.1992 (MB1. NW. 1992 S. 1265), 15. 4.1993 (MB1. NW. 1993 S. 1032, her. S. 1414), 6. 3.1995 (MB1. NW. 1995 S. 433), 23. 8. 1995 (MB1. NW. 1995 S. 1439), 30. 6.1996 (MB1. NW. 1996 S. 1292).

6. 11.86(1)

234. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 10. 1996 = MBL NW. Nr. 65 einschl.)

2370

nen nicht überschreiten. Das Zusatzdarlehen ist zu kürzen, soweit die im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit geltende Höchstdurchschnittsmiete auch ohne das Zusatzdarlehen eingehalten werden kann. Ein Zusatzdarlehen nach Satz I wird nicht bewilligt, wenn für den Bau der Gemeinschaftsanlage ein Baudarlehen nach Nummer 1.3 oder Mittel aus anderen öffentlichen Haushalten, insbesondere des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie gewährt wird. Einer mit Kohle betriebenen Heizungsanlage steht eine Kombianlage im Sinne von Nummer 1.3 Satz 2 gleich.

2.4 Die Regelungen über die Förderung von Miet-Einfamilienhäusern für kinderreiche Familien (Nummer 225 WFB 1984) und über die Höherverzinsung (Nummer 2532 WFB 1984) finden keine Anwendung.

3 -Neubau von Miet-Einfamilienhäusern und deren Erwerb durch die Mieter

3.1 Höhe des Baudarlehens

Die Höhe des öffentlichen Darlehens ist abweichend von Nummern 2511 und 2.213 WFB 1984 wie folgt zu ermitteln:

- a) Der Darlehnsgrundbetrag beträgt 59000 Deutsche Mark,
- b) das zusätzliche Darlehen kann, soweit dies zur Sicherstellung der Höchstdurchschnittsmiete erforderlich ist, bis zu 831 Deutsche Mark je Quadratmeter der gesamten Wohnfläche unter Beachtung von Nummer 2511 Satz 5 WFB 1984 betragen,
- c) die Regelungen über das Zusatzdarlehen für Wohnungen kinderreicher Familien, das Zusatzdarlehen bei Schallschutzmaßnahmen (Nummern 2514 bis 2516 WFB 1984) sowie über die Wohnungsgröße und den Wohnungsgrundriß (Nummer 2.12 WFB 1984) gelten entsprechend.

32 Förderungsvoraussetzungen

351 Die Wohnungsgröße muß für eine Familie mit mindestens 2 Kindern geeignet sein. Die Wohnflächen-Obergrenze beträgt - abweichend von Nummer 2.122 Satz 3 WFB 1984 - bei Einfamilienhäusern für vier Personen 98 Quadratmeter und für fünf Personen 114 Quadratmeter. Diese Wohnflächen-Obergrenze ist in Abweichung von Nummer 2511 Satz 2 WFB 1984 für die Berechnung des Baudarlehens maßgebend.

352 Die Förderung setzt voraus, daß die Miete die Höchstdurchschnittsmiete nach Nummer 2542 WFB 1984 nicht übersteigt

353 Der belegungsberechtigte Arbeitgeber muß sich zusätzlich zu einem Darlehen für Schallschutzmaßnahmen nach Nummer 2516 WFB 1984 mit einem Darlehen in Höhe von mindestens 40000 Deutsche Mark je , Wohnung an der Finanzierung beteiligen.

354 Die Bewilligungsbehörde kann die Annahme von Mieterdarlehen in Höhe bis zu 15000 Deutsche Mark zulassen.

355 Der Bauherr hat sich zu verpflichten,

- a) dem Mieter die Bedingungen mitzuteilen, unter denen die Wohnung erworben werden kann.
- b) bei der Berechnung des Kaufpreises höchstens die Gesamtkosten anzusetzen, die der Bewilligung zugrunde gelegen haben, bei späterer Verminderung die abgerechneten Gesamtkosten,
- c) die während der Mietzeit anfallenden, nicht verausgabten Ansätze für Instandhaltung und Mietausfall sowie die vereinnahmten Beträge für Zinsersatz und Abschreibung - mindestens jährlich I v. H. der Baukosten - kaufpreismindernd zu berücksichtigen,

356 Der Arbeitgeber hat sich zu verpflichten, sein Belegungsrecht nur zugunsten eines Wohnungsuchenden auszuüben,

- a) der nach § 4 Abs. I Buchst a) BergArbWoBauG wohnungsberechtigt ist,
- b) der sich - zunächst unverbindlich - zum späteren Erwerb der Wohnung bereit erklärt hat,

- c) dessen Einkommen nach Bestätigung der Bewilligungsbehörde die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG höchstens um bis zu 20 v. H. überschreitet,
- d) zu dessen Haushalt mindestens 2 Kinder gehören, oder bei jungen Ehepaaren, bei denen keiner der Ehegatten, das 40. Lebensjahr vollendet hat und deren Ehe noch nicht länger als 5 Jahre besteht, mindestens 1 Kind gehört,
- e) bei dem kein Förderungsausschluß wegen Verbots der Doppelförderung oder einer offensichtlich ungerechtfertigten Förderung (Nummern 5.81 und 5.82 WFB 1984) besteht

3.27 Soweit - mit Ausnahme der Bemessung des Familienzusatzdarlehens - die Zahl der Kinder für die Förderberechtigung oder die Höhe der Wohnungsbaumittel maßgebend ist, wird ein zum Familienhaushalt gehörendes Kind angerechnet, das

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

358 Für die Prüfung der Einkommensverhältnisse und die Bestätigung der Bewilligungsbehörde nach Nummer 356 Buchstabe c) ist der Einkommensprüfungserlaß v. 1.9.1994 (SMB1.NW. 2370) anzuwenden. Für die Prüfung des Einkommens sowie Zahl und Alter der Kinder ist der Zeitpunkt der Beantragung der Bestätigung - frühestens der Zeitpunkt der Beantragung der öffentlichen Mittel - maßgebend.

3.3 Erwerb des Miet-Einfamilienhauses

3.31 Die darlehensverwaltende Stelle stimmt der Übernahme der öffentlichen Baudarlehen durch den erwerbenden Mieter in Höhe des Anteils zu, der sich je nach Einkommen und Anzahl der Kinder des Erwerbers aus der Tabelle in Nummer 3.311 ergibt Zu übernehmen ist der anteilige Nominalbetrag mit dem sich hieraus ergebenden Restkapital bei Abschluß des Kaufvertrages.

3.311 Tabelle:

Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG	.Grundbe-trag	Kinderzuschlag
1	2	3
1. Unterschreitung um mindestens 15 v. H., bei Familien mit mindestens 3 Kindern um mindestens 10 v. H.	70 v. H.	5 v. H. je Kind, insgesamt höchstens 20 v. H.

,2. Unterschreitung um mindestens 10 v. H.	50 v. H.	5 v. H. je Kind, insgesamt höchstens 20 v. H.
3. Überschreitung um bis zu 20 v. H.	45 v. H.	3 v. H. je Kind, insgesamt höchstens 10 v. H.

234. Ergänzung - SMBI. NW. - (Stand 1. 10. 1996 = MBI. NW. Nr. 65 einschl.)

6.11.86(2)

3312 Für die Höhe des Grundbetrages des Darlehensanteils (Spalte 2 der Tabelle in Numer 3.311) ist das Einkommen und die Zahl der Kinder im Zeitpunkt der Beantragung der Bestätigung gemäß Nummer 356 Buchstabe c) frühestens im Zeitpunkt der Beantragung der öffentlichen Mittel, maßgebend. Wenn vor Abschluß des notariellen Kaufvertrages das Einkommen niedriger ist, kann dieses Einkommen berücksichtigt werden; maßgebend ist hierfür der Zeitpunkt der Beantragung der Bestätigung des verringerten Einkommens durch die Bewilligungsbehörde.

3313 Bei der Berechnung des Zuschlages (Spalten I bis 3 der Tabelle in Nummer 3.311) werden diejenigen Kinder angerechnet, die im Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages die Voraussetzungen der Nummer 3.27 erfüllen.

332 Voraussetzungen der Übernahme des Darlehens

Die darlehnsverwaltende Stelle stimmt der Übernahme des öffentlichen Baudarlehens zu, wenn zu diesem Zeitpunkt

- a) der Mieter wohnungsberechtigt gemäß § 4 Abs. I Buchst a), b) oder c) BergArbWoBauG ist
- b) der notarielle Kaufvertrag nicht früher als drei Jahre nach Bezugsfertigkeit und nicht später als zehn Jahre nach der Bezugsfertigkeit abgeschlossen worden ist
- c) Eigenleistungen in angemessener Höhe nachweislich vorhanden sind und
- 4) die Belastung tragbar ist

Das Mieterdarlehen (Nummer 354) kann bei der Ermittlung der angemessenen Eigenleistung angesetzt werden.

333 Die Zweckbindung gemäß § 5 Abs. 2 BergArbWoBauG ist auf einen Zeitraum von zehn Jahren, gerechnet vom Eigentumsübergang, zu befristen.

4 Ausbau und Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

4.1 Das öffentliche Baudarlehen ist abweichend von Nummer 3.31 WFB 1984 wie folgt zu ermitteln:

Ausbaukosten je Quadratmeter Wohnfläche der gesamten Wohnung mehr als 1200 DM		
Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliche Darlehen
35-SOm2	43 250 DM	bis zu 1 010 DM je m ² für die Wohnfläche, dfe 40 m ² übersteigt
mehr als 60 m ²	32 400 DM	bis zu 610 DM je m ² der gesamten Wohnfläche
Zusätzliches Darlehen bei Wohnungen für kinderreiche Familien (Nummer 2.214 WFB 1984) je Quadratmeter Wohnfläche .		100 DM '
Zusätzliches Darlehen für Schallschutzmaßnahmen (Nummer 2.216 WFB 1984) je Wohnung bis zu		2 500 DM

Soweit es aus Gründen der vorhandenen Bausubstanz erforderlich ist, kann die Bewilligungsbehörde eine Überschreitung der Wohnflächen-, obengrenzen (Nummer 2.122 Sätze 3 bis 5 WFB 1984 und Nummer 3.1 Satz 3 der Anlage I WFB

1984) um bis zu 5 v. H. zulassen. Für die Berechnung des Baudarlehens ist die Wohnflächenobergrenze (Nummer 2.122 Satz 3 und 4 WFB 1984) maßgebend. Die Förderung setzt voraus, daß die Miete die Höchstdurchschnittsmiete nach Nummer 2.242 WFB 1984 nicht übersteigt.

4.2 Die Regelung in Nummern 2.2 und 2.3 über die zusätzliche Förderung des Baues oder des Anschlusses an Kohleheizungsanlagen gilt entsprechend.

4.3 Werden Darlehen aus Mitteln des Treuhandvermögens zur Deckung städtebaulich bedingter Mehrkosten oder zur Deckung von Mehrkosten von Maßnahmen zur Verbesserung privater Hof- und Hausflächen beantragt und hierfür Zuschüsse aus Städtebaumitteln nach Nummern 20, 21 der Richtlinien'über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtneuerung (Förderrichtlinien Stadtneue-

x rung) v. 15. 12. 1992 (SMBI. NW. 2313) nicht in Anspruch genommen, können folgende zusätzliche Darlehen bewilligt werden:

431 bis zu 200 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche zur Deckung der aus städtebaulicher Sicht erforderlichen zusätzlichen, nach Bauteilgruppen gegliederten Kosten; Gegenstand der Förderung sind nur Gebäude, die

a) von besonderem städtebaulichen Wert sind und in einem Stadtneuerungsgebiet liegen,

- b) ein Baudenkmal sind oder
- c) in einem Denkmalbereich liegen;

432 bis zu 60 Deutsche Mark je Quadratmeter gestalteter Grundstückfläche zur Deckung der Mehrkosten von Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie je Quadratmeter gestalteter Außenwände und Dächer auf privaten Grundstücken. Zu den Maßnahmen gehören auch bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück, die zur gemeinsamen Nutzung dienen, wie Kinderspielplätze, Stellplätze und Verkehrsanlagen.

4.33 Die Zusatzdarlehen nach Nummern 4.31 und 4.32 dürfen nur bewilligt werden, soweit sie wegen der Mehrkosten zur Sicherstellung der Höchstdurchschnittsmiete nach Nummer 4.1 Satz 4 erforderlich sind. Die Zusatzdarlehen sind bei der Schlußabrechnung zu kürzen, soweit die im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit geltende Höchstdurchschnittsmiete auch ohne zusätzliche Mittel eingehalten werden kann. Die Mehrkosten sind aktenkundig zu machen.

4.4 Abweichend von Nummer 355 WFB 1984 ist die Förderung des Ausbaues und der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen nicht ausgeschlossen, wenn

- a) für deren Bau öffentliche oder nicht öffentliche Mittel bewilligt worden sind oder
- b) für deren Modernisierung Mittel der Modernisierungsprogramme des Bundes oder des Landes eingesetzt worden sind oder werden.

4.5 Das Schaffen von Bergarbeiterwohnungen durch Umbau (Nummer 3.12 Buchstabe a) WFB 1984 darf auch darin gefördert werden, wenn höchstens 20 v. H. der geförderten-Wohnungen Mietherrn überlassen werden sollen, die nicht wohnungsberechtigt nach § 4 Abs. I Buchst. a), b) oder c) BergArbWoBauG sind, jedoch die Wohnungen bis zum Beginn des Umbaus berechtigt bewohnt haben. Die Überlassung dieser Wohnungen an die bisherigen Mieter setzt eine Freistellung der Wohnungen von der Zweckbindung der Bergarbeiterwohnungen gemäß §7 Abs. I WoBindG durch die zuständige Stelle (im Sinne von §3 WoBindG) voraus. Maßgebend für die Feststellung eines 20-v. H.-Anteils ist der Zeitpunkt der Schlußabrechnung.

2370

6.11. 86 (2)

234. Ergänzung - SMBI. NW. - (Stand 1. 10. 1996 = MBI. NW. Nr. 65 einschl.)

5 Förderung von eigengenutzten Familienheimen, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen

5.1 Begünstigte Personenkreise (Einteilung in die Förderungsmodelle)

5.11 Wohnungsberichtigten im Kohlenbergbau nach § 4 Abs. I Buchstabe a) BergArbWoBauG, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG um bis zu 40 v. H. überschreitet, können Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen für den Neubau oder den Ersterwerb von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen bewilligt werden.

5.12 Gefördert werden Familienheime, eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen

a) im Modell A1:

für Familien, zu deren Haushalt mindestens 3 Kinder gehören und deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um mindestens 20 v. H. unterschreitet;

b) im Modell A2:

für Familien, in deren Haushalt aa) mindestens zwei Kinder oder bb) ein schwerbehindertes Kind mit einem Grad der Behinderung von 100 oder,

cc) ein Kind und ein schwerbehinderter Angehöriger mit einem Grad der Behinderung von 100 gehören

und deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um mindestens 15 v. H. unterschreitet;

c) in den Modellen A 3, A 4, B und C

für junge Ehepaare (§ 26 Abs. 2 Satz 2 n. WoBauG) ohne Kinder und für Familien, zu deren Haushalt mindestens 1 Kind oder eine schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 100 gehört, wenn deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG aa) im Modell A 3: um mindestens 10 v. H.

unterschreitet; bb) im Modell A 4: um mindestens 5 v. H.

unterschreitet; cc) im Modell B: um bis zu 20 v. H.

überschreitet; dd) im Modell C: um bis zu 40 v. H.

überschreitet.

5.13 Familien mit 2 Kindern und Familien gemäß Nummer 5.12 Buchstaben b), bb) und cc) können im Modell A 1 gefördert werden, wenn

a) das Einkommen die Einkommensgrenze um mindestens 20 vom Hundert unterschreitet und

b) eine besondere Härte vorliegt weil die Familie wegen einer Anpassungs- oder Rationalisierungsmaßnahme des Bergbauunternehmens einen Wohnungswechsel vornehmen muß.

Der Nachweis zu Buchstabe b) gilt als erbracht wenn das Bergbauunternehmen der Bewilligungsbehörde eine entsprechende Bescheinigung vorlegt. Für die Gewährung der Eigenkapitalersatzdarlehen gilt Nummer 5.25 Satz 2 Buchstabe b).

5.14 Bei der Einteilung in die Förderungsmodelle werden die Einkünfte aus demjenigen Kapitalvermögen, das zur Finanzierung der zu fördernden Eigentumsmaßnahmen bestimmt ist, nicht berücksichtigt

5.2 Höhe der Förderung:

5.21 In den Modellen A I bis A 4, B und C dürfen Baudarlehen aus Bundestreuhandmitteln bis zu folgender Höhe bewilligt werden:

- a) 75 000 DM im Modell A I
- b) 67 000 DM im Modell A 2
- c) 35 000 DM im Modell A 3
- d) 25 000 DM im Modell A 4
- e) 15 000 DM im Modell B
- f) 10 000 DM im Modell C

5.22 Zusätzlich wird ein Zuschlag pro Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche für Eigentumsmaßnahmen in

a) Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten gemäß Landesentwicklungsplan I/II in Höhe von 200 DM

b) Ballungsrandzonen gemäß Landesentwicklungsplan I/II in Höhe von 100 DM gewährt.

" Für die Bemessung der förderungsfähigen Wohnfläche ist Nummer 5.132 WFB 1984 anzuwenden.

5.23 Für Eigentumsmaßnahmen in Ballungskernen, solitären, Verdichtungsgebieten und Ballungsrandzonen gemäß Landesentwicklungsplan I/II wird ein Zuschlag gewährt in Höhe von

- a) 10 000 DM, wenn die städtebauliche Dichte die GFZ von 0,8 nicht unterschreitet (ökobonus);
- b) 10000 DM, wenn der Antragsteller oder ein zum Haushalt gehörender Angehöriger mit Bezug der geförderten Eigentumsmaßnahme eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Mietoder Genossenschaftswohnung freimacht, die im Zeitpunkt des Freizuges noch mindestens für den Zeitraum von 5 Jahren einer öffentlich-rechtlichen Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegt (Sozialbonus).

5.24 Gemäß § 45 II. WoBauG wird ein Familienzusatzdarlehen gewährt. Dies beträgt: für Familien mit einem Kind 2 000 DM für Familien mit zwei Kindern 4 000 DM für Familien mit drei Kindern 7 000 DM für jedes weitere Kind 5 000 DM für jeden schwerbehinderten Angehörigen 2 000 DM. Abweichend von § 45 II. WoBauG darf auch ein Kind angerechnet werden, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.

5.25 Zusätzlich kann in den Modellen A I bis A 3 ein Eigenkapitalersatzdarlehen gewährt werden. Dieses beträgt:

- a) im Modell A I

10000 DM bei drei Kindern zuzüglich 4000 DM für jedes weitere Kind,

b) im Modell A 2

10000 DM bei zwei Kindern,

c) im Modell A3

20000 DM bei zwei Kindern, § 45 Abs. 3, 6 und 7 H. WoBauG ist anzuwenden.

5.26 Neben dem Baudarlehen können in den Modellen A I bis A 4 und B Aufwendungsdarlehen gewährt werden, um den Wegfall der Eigenheimzulage bei Beendigung des steuerlichen Förderungszeitraums abzumildern. Die Gewährung des Aufwendungsdarlehens im Modell B setzt voraus, daß das Einkommen im Zeitpunkt der Antragstellung die Einkommensgrenze um nicht mehr als 5 v. H. überschreitet.

Das Aufwendungsdarlehen beträgt 26400 DM. Es wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gewährt, und zwar in Höhe von monatlich 400 DM. Dieser Betrag verringert sich nach jeweils einem Jahr um 1/10.

Die Auszahlung beginnt am 1. des Kalendermonats, der auf den Monat des Wegfalls der Eigenheimzulage (Förderungsgrundbetrag gemäß § 9

234. Ergänzung - SMBI. NW. - (Stand 1. 10. 1996 = MBI. NW. Nr. 65 einschl.)

6.11. 86 (3)

Abs. 2 bis 4 des Eigenheimzulagengesetzes vom 30. 1. 1996, Bundesgesetzblatt I S. 113 ff) folgt (Beginn des Förderungszeitraums für das Aufwendungsdarlehen).

Das Aufwendungsdarlehen wird nur ausgezahlt, wenn das Baudarlehen noch nicht abgelöst oder vollständig zurückgezahlt worden ist, die Wohnungsberechtigung im Kohlenbergbau besteht und das Einkommen des Antragstellers und seiner zum Haushalt gehörenden Angehörigen zu Beginn des Förderungszeitraums die dann maßgebliche Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus nicht oder um nicht mehr als 5 v. H. übersteigt. Das Nähere über die Höhe des Einkommens, die Art der Einkommensermittlung und den zu führenden Nachweis wird durch gesonderten Runderlaß geregelt.

5.27 Für das Aufwendungsdarlehen gelten die Bedingungen gemäß Nummer 5.138 WFB 1984. ,

5.3 Entsprechende Anwendungen der WFB 1984

Nummern 5.123, 5.124, 5.112, 5.15, 5.2, 5.3, 5.7 bis 5.9 und 6.1 bis 6.3 WFB 1984 gelten entsprechend. Die Regelungen über die Förderung von Vorratseigentumsmaßnahmen und über den Erwerb vorhandenen Wohneigentums finden keine Anwendung.

5.4 Ausbau und Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung von Familienheimen und eigenge nutzten Eigentumswohnungen.

Sollen durch Ausbau oder Erweiterung im Sinne von § 17 II. WoBauG selbständige Wohnungen in Familienheimen oder Eigentumswohnungen für Begünstigte in den Modellen A1, A2, A3 und A 4 geschaffen werden, dürfen Baudarlehen aus Bundestreuhandmitteln entsprechend Nummer 5.611 WFB 1984 gewährt werden. Wenn die Gesamtkosten (abzüglich der Kosten für das Baugrundstück und der wiederverwendbaren Teile) nicht geringer sind als bei einem vergleichbaren Neubauvorhaben, dürfen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen wie in den Modellen A 1, A 2, A 3, A 4 sowie Baudarlehen in den Modellen B und C ausnahmsweise bewilligt werden. Dies gilt nicht, wenn vorhandener Wohnraum durch einen Umbau im Sinne von § 17 Abs. I Satz 2 II. WoBauG an veränderte Wohngewohnheiten angepaßt werden soll. Zweite Wohnungen in Familienheimen werden nicht gefördert.

5.5 Ausbau und Erweiterung zur Neuschaffung einzelner Wohnräume

Der Ausbau nach § 17 Abs. 2 Satz I II. WoBauG oder die Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Wohnräume können entsprechend Nummer 5.621 bis Nummer 5.625 WFB 1984 gefördert werden.

6 Förderung der Modernisierung 0.1 Gegenstand der Förderung

6.11 Förderungsfähig ist die Modernisierung von Wohnungen gemäß § 2 a Abs. 9 BergArbWo-BauG durch bauliche Maßnahmen, die

- a) den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen und/oder die Einsparung von Wasser bewirken, nach Maßgabe der ModR 1996 in der jeweils geltenden Fassung;
- b) die den Wärmeschutz -wesentlich verbessern und nachhaltig Einsparungen von Heizenergie mit sich bringen, nach Maßgabe der ESP 1996 in der jeweils geltenden Fassung.

0.12 Sind nicht nur Maßnahmen zur Modernisierung, sondern auch notwendige Instandsetzungen durchzuführen und hat sich der Eigentümer auch hierzu verpflichtet werden notwendige Instandsetzungen in die Förderung einbezogen. Die Kosten dieser geförderten Instandsetzungen dürfen 30 v. H., bei Gebäuden von städtebaulicher, insbesondere ge-

65

schichtlicher oder künstlerischer Bedeutung 60 v. H.. der Kosten der geförderten Modernisierung "nicht übersteigen.

6.13 Die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung setzt voraus, daß

- a) die Wohnungen nach ihrer Lage zu den Betriebsstätten des Bergbaues für die Wohnraumversorgung der sozialversicherten Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues benötigt werden und
- b) der überwiegende Teil (mindestens 80 v. H.) derjenigen Wohnungen, für deren Modernisierung Fördermittel beantragt werden (Förderungsabschnitt), von Wohnungsberechtigten im Kohlenbergbau bewohnt werden. Maßgebend für die Feststellung des überwiegenden Teils ist der Zeitpunkt der Schlußabrechnung. Bis zu höchstens 20 v. H. der modernisierten Wohnungen dürfen Mietern, die die Wohnung vor der Modernisierung berechtigt bewohnt haben, auch nach der

Modernisierung belassen bleiben, wenn sie nicht wohnungsberechtigt nach § 4 BergArbWoBauG sind.

Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist der Eigentümer von Bergarbeiterwohnungen und anderen Wohnungen, die Wr Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues bestimmt oder nach Rechtsgeschäft zur Verfügung zu hatten sind, sowie von Bergmannswohnungen (2 a Abs.«SatxI BergArbWoBauG),

622 eigengenutzten Familienheimes oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung, wenn

- a) er wohnungsberechtigt nach § 4 Abs. I Buchst a) BergArbWoBauG ist und
- b) sein Einkommen - im Falle einer Förderung nach Maßgabe der ModR 1996 - die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 H. WoBauG um bis zu 20 v. H. überschreitet oder
- c) sein Wohngebäude in einem Denkmalsbereich nach dem Denkmalschutzgesetz liegt oder geschütztes Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes ist

6.3 entfallen.

6.4 Art und Höhe der Förderung

6.41 Die Mittel werden als Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Modernisierungsdarlehen) gewährt nach Maßgabe der ModR 1996 und der ESP 1996.

6.42 Besteht die Modernisierung im Bau einer Kohleheizungsanlage oder einer Kombianlage im Sinne von Nummer 1.3 Satz 2 oder im Anschluß an eine derartige Heizungsanlage, gilt folgendes:

- a) Entstehen durch den Bau oder den Anschluß an die Heizungsanlage Mehrkosten gegenüber einer Gas- oder Ölzentralheizungsanlage, können die zuwendungsfähigen Ausgaben um bis zu 130 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche überschritten werden. Das zusätzliche Modernisierungsdarlehen darf jedoch 3500 Deutsche Mark je Wohnung nicht übersteigen.
- b) Handelt es sich bei der Heizungsanlage um eine Gemeinschaftsanlage (im Sinne von Nummer 1.3 Satz 1), gehören die vereinbarten Anschlußkostenbeiträge im Rahmen der Kostenbegrenzung nach Satz I' oder Buchstabe a) zu den zuwendungsfähigen Ausgaben, soweit sie 70 v. H. der Kosten der der örtlichen Versorgung dienenden Verteilungsanlage einschließlich Hausübergabestationen nicht übersteigen.

c) Werden für den Bau der Gemeinschaftsanlage Baudarlehen nach Nummer 1.3 oder Mittel aus anderen öffentlichen Haushalten, insbesondere des Ministers für Wirtschaft Mittelstand und Technologie, gewährt, darf - abweichend von Buchstabe b) - der Anschlußkostenbeitrag den

2370

6.11.88 (3)

234. Ergänzung - SMBI. NW. - (Stand 1. 10. 1996 = MBI. NW. Nr. 65 einschl.)

6.43

Betrag von 35 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche (durchschnittliche Kosten einer Gaszentralheizung abzüglich der Kosten der hausinternen Heizungsinstallation) nicht übersteigen. Der Anschlußkostenbeitrag wird nur im Rahmen der zuwendungsfähigen Ausgaben von bis zu 1200 Deutsche Mark nach Satz I berücksichtigt; Zusatzdarlehen nach Buchstabe a) werden nicht gewährt

Für die Förderung a) der Wohnumfeldverbesserung und b) der städtebaulich bedingten Mehrkosten gut Nummer 43 entsprechend; im Falle des Buchstaben b) insoweit, als die Kosten der Modernisierung ohne Instandsetzungskosten den Betrag von 500 DM Je qm Wohnfläche überschreiten.

6.5 Darlehen für Schwerbehinderte

Für Schwerbehinderte können aus dem Treuhandvermögen Darlehen entsprechend Nummer 6 WFB 1984 gewährt werden.

7 Darlehensbedingungen

7.1 Das Modernisierungsdarlehen ist zunächst zinslos. Die Tilgung beginnt am Ersten des auf den Abschluß der Modernisierung folgenden Monats. Der Tilgungssatz beträgt 4 v. H.

7.5 Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsstelle zu zahlenden Gebühren ist ein einmaliger und/oder ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu leisten. Nähere Einzelheiten sind dem mit dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau abgestimmten Darlehns-vertragsmuster zu entnehmen.

7.3 Die Darlehen werden ausgezahlt wenn - ungeachtet der Nummer 83 WFB 1984 -

a) zur Sicherung der Zweckbindung eine Dienstbarkeit in das Grundbuch an bereiterter Stelle eingetragen ist und

b) zur Sicherung der Darlehen ein abstraktes Schuldversprechen abgegeben und eine Hypothek in das Grundbuch im gleichen Range mit der Dienstbarkeit eingetragen ist

7.4 Weitere Darlehensbedingungen bleiben dem Darlehnsvertrag, der zwischen der Bundestreuhandstelle und dem Bauherrn nach vorgeschriebenem Muster abzuschließen ist vorbehalten.

Die Bundestreu-handstelle kann für besondere Fälle von den für die Sicherung vorgesehenen Bestimmungen abweichen oder zusätzliche Anforderungen stellen.

7.5 Die Aufgaben der darlehnsverwaltenden Stelle obliegen der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Anstalt der Westdeutschen Landesbank - Girozentrale - als Bundestreu-handstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau.

6 Zweckbindung

8.1 Die Zweckbindung nach § S Abs. I BergArbWoBauG ist für die Dauer der planmäßigen Tilgung der zu gewährenden Darlehen zu vereinbaren. Für den Fall der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung ist zu vereinbaren, daß die Zweckbindung bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung gilt, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist).

85 Die Zweckbindung nach § 5 Abs. 2 BergArbWoBauG ist für die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit bzw. nach Abschluß der Modernisierung zu vereinbaren.

9 Arbeitgeberdarlehen

9.1 Abweichend von Nummer S.91 Satz 2 WFB 1984 stehen der Förderung im Bergarbeiterwohnungsbau Vereinbarungen zwischen einem Kohlenbergbauunternehmen und einem Arbeitnehmer im Kohlenbergbau nicht entgegen, nach denen der Finanzierungsbeitrag des Kohlenbergbauunternehmens (Arbeitgeberdarlehen) gemäß f 2a Abs. 3 Satz I Buchstabe a) BergArbWoBauG

- a) bei freiwilligem Ausscheiden des Arbeitnehmers aus dem Kohlenbergbau entweder zurückgefordert werden kann oder vom Ausscheiden an jährlich bis zu 2 v. H. über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz, mindestens jedoch mit 6 v. H., höchstens mit 10 v. H. zu verzinsen und mit bis zu 10 v. H. zu tilgen ist - und
- b) bei Kündigung des Arbeitsverhältnisses durch das Kohlenbergbauunternehmen aus Gründen, die der Arbeitnehmer zu vertreten hat, zurückgefördert werden kann.

10 Bergschadenverzichte

Im Bergarbeiterwohnungsbau ist über Nummer 73 der Anlage WFB 1984 hinaus auch dann eine Förderung unzulässig, wenn ein Bergschadenminderwertverzicht vereinbart ist. Im Falle des Ersterwerbs von Familienhelmen, eigengenutzten Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen und Miet-Einfamilienhäusern soll die Löschung des Bergschadenminderwertverzichts nicht verlangt werden, wenn die obligatorische Erklärung abgegeben wird, daß die im Grundbuch eingetragenen Rechte aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Bergschadenminderwertverzicht) gegenüber dem Ersterwerber nicht geltend gemacht werden.

11.1 Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. Juli 1996 in Kraft. Sie sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen von Anträgen, die nach dem 1. Juli gestellt werden, unter Beachtung der Übergangsregelungen 10.21, 10.22, 10.25 WFB 1984 anzuwenden.

Auf Erstbewilligungen von Anträgen auf Förderung des Baues oder Ersterwerbs von Familienheimen und Eigentumswohnungen, die bis zum 28. 2. 1995 gestellt worden sind, finden weiterhin die WFB-Berg 1986 in der Fassung vor dem 1. März 1995 in Verbindung mit § 25 II. WoBauG i. d. F. v. 14.8.1990 und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften (Einkommensprüfungserlaß vom 6.4.1990 - SMBI. NW. 2370) und den WFB 1984 i. d. F. v. 15.4.1994 Anwendung. Auf Erstbewilligungen von Anträgen auf Förderung der Modernisierung nach Nummer 6, die bis zum 31. August 1995 gestellt worden sind, finden weiterhin die WFB-Berg 1986 in der Fassung vor dem 1. September 1995 in Verbindung mit der ModR 1990 in der Fassung vor dem 22. Februar 1995 Anwendung.¹

115 Die Nummern 7.41 und 7.42 WFB 1984 sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß je eine Ausfertigung der Bewilligungsbescheide und deren Änderungen der Wohnungsbauförderungsanstalt als Bundestreuhandstelle zu übersendensind.