



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stamnnorm

Ausfertigungsdatum: 30.09.1997

Wohnungsbauförderungsbestimmungen -WFB- RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 30. 9. 1997 - IV A 2 - 2010 - 1155/97¹⁾

252. Ergänzung - SMB1. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MB1. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

.30. 9. 97 (1)

Wohnungsbauförderungsbestimmungen -WFB-

RdErl. d. Ministeriums

für Bauen und Wohnen v. 30. 9. 1997 -

IV A 2 - 2010 - 1155/97¹⁾

Inhaltsübersicht

I Allgemeine Grundsätze

1.1 Begünstigter Personenkreis

1.2 Art der eingesetzten Mittel

1.3 Kein Rechtsanspruch

1.4 Nicht förderungsfähiger Wohnraum

1.5 Voraussetzungen für Pauherrinnen und Bauherren, Ersterwerberinnen oder Ersterwerber bzw. Erwerberinnen oder Erwerber vorhandenen Wohneigentums¹.

1.6 Betreuungspersonen, Betreuungsunternehmen

1.7 Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistungen, Bedingungen der Fremdmittel

1.71 Gesicherte Gesamtfinanzierung

1.72 Eigenleistung

1.73 Bedingungen für Fremdmittel

1.8 Städtebauliche, bauaufsichtliche und bautechnische Förderungsvoraussetzungen, Bergschafts-
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 Technische Voraussetzungen bei der Förderung des Neubaus von Miet- und Genossen-
schaftswohnungen

2.15 Barrierefreies Bauen

2.2 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Ersten Förderungsweg

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 Familien

2.3 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Dritten Förderungsweg (Verein-
barte Förderung)

2.4 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnun-
ten im Dritten Förderungsweg (Kombinationsför-erung)

2.41 Kombinationsförderung

2.42 Voraussetzungen und Höhe der Förderung

2.43 Benennungsrechte an Ersatzwohnungen

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

3.1 Gegenstand der Förderung . •

3.2 Besondere Förderungsvoraussetzungen

3.3 Förderung mit öffentlichen Mitteln (Erster Förderungsweg)

3.4 Förderung mit nichtöffentlichen Mitteln (Dritter Förderungsweg)

4 - entfallen-

5 Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen

5.1 Förderziel, Art und Qualität der Förderobjekte

5.2 Förderfähiger Personenkreis

5.3 Art und Höhe der Fördermittel

5.31 Grundförderung: Grundbetrag, Kinderbonus, Familienzusatzdarlehen und Aufwendungs- darlehen

5.32 Zusatzförderung: Regionalbonus, ökobonus, Sozialbonus

2370

5.4

5.5

5.6

5.7

Darlehensbedingungen

Sonderregelung für den Ersterwerb von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen und
für Kaufeigenheime, Eigentumswohnungen und Kleinsiedlungen

Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums

Ausbau und Erweiterung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen

5.8 Lastenberechnung und Tragbarkeit der Belastung

5.9 Verbot der Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung, Arbeitgeberbeteiligung

6 Darlehen für Schwerbehinderte

6.1 Zusätzliche Baumaßnahmen bei Neuschaffung von Wohnraum

6.2 Baumaßnahmen bei vorhandenem Wohnraum

6.3 Mindestbetrag

7 Antrags- und Bewilligungsverfahren

7.1 Zuteilung der Wohnungsbauförderungsmittel an die Bewilligungsbehörden

7.2 Antragsverfahren

7.3 Bewilligungsbescheid

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 Bewilligungsbescheide

8.2 Sicherung der bewilligten Mittel •

8.3 Auszahlung der Baudarlehen und Darlehen gemäß Nummer 5.6

8.4 Auszahlung von Familienzusatzdarlehen

8.5 - entfallen-

8.6 Auszahlung von Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen oder nichtöffentlichen Mitteln

9 Schlußabrechnung

¹⁾ MBI. NW. 1997 S. 1396, geändert durch RdErl. v. 21.1.1998 (MBI. NW. 1998 S. 161), 20.1.1999 (MBI. NRW. 1999 S. 172), 12.1.2000 (MBI. NRW. 2000 S. 176), 17 I 2001 ([MBI. NRW. 2001 S. 352](#)).

30. 9. 97 (1)

252. Ergänzung - SMB1. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBI. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

2370

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

1. Städtebauliche Voraussetzungen

2. Denkmalschutz

3. Bauplanung, Rationalisierung, Ausschreibung

4. Gemeinschaftsräume

5. Hinweisschild

6. Zusammenarbeit zwischen Baugenehmigungsbehörde und Bewilligungsbehörde

7. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte

Anlage 2: Bestimmungen zur Förderung von Sozialwohnungen aus dem Aufkommen der Fehlbeliegsungsabgabe (WFB-AFWoG)

1. Verwendung des Aufkommens

2. Anzuwendende Bestimmungen

3. Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

4. Einsatz der Mittel

5. Verfahren

Anlage 3: - .entfallen -

Anlage 4: Voraussetzungen für die Förderung des Ausbaus und der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen, von zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen sowie von Eigentumsmaßnahmen mit der Zielsetzung nachhaltiger Einsparung von Heizenergie

1. Allgemeines

2. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmer Schutzes

3. Maßnahmen zur Energieeinsparung

4. Weitere Förderungsvoraussetzungen

I Allgemeine Grundsätze

1.1 Begünstigter Personenkreis

Gefördert werden Maßnahmen für

- a) Begünstigte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG nicht übersteigt (Erster Förderungsweg) und
- b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG übersteigt (Dritter Förderungsweg nach § 88d II. WoBauG).

Innerhalb des Ersten und Dritten Förderungsweges werden die verfügbaren Mittel derart eingesetzt, daß bevorzugt Familien mit Kindern und schwerbehinderten Angehörigen unter Berücksichtigung ihres Einkommens gefördert werden (vgl. Nummer 5.1). Soweit in diesen Bestimmungen auf die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG verwiesen ist, erhöht sich diese bei Aussiedlerinnen oder Aussiedlern und Übersiedle-

rinnen oder Übersiedlern, die bis zum 31. Dezember 1992 in das Bundesgebiet eingereist sind, gemäß der Übergangsregelung des § 115 c II. WoBauG um 6300,- Deutsche Mark.

Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze im Einzelfall sind dem RdErl. v. 1. 9.1994 (SMB1. NW. 2370) zu entnehmen. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG gilt als nur unwesentlich im Sinne von § 25 Abs. I Satz 2, soweit sie nicht höher ist als' 5 vom Hundert. Will die Bauherrin oder der Bauherr eines Mehrfamilienhauses mit mindestens vier öffentlich geförderten Wohnungen eine Wohnung selbst nutzen (Bauherrenwohnung; § 6 Abs. 2 WoBindG), darf die Wohnung auch gefördert werden, wenn das Gesamteinkommen der Bauherrin oder des Bauherrn die Einkommensgrenze um einen höheren Prozentsatz überschreitet; dies gilt auch dann nur für eine Wohnung, wenn bei Personenmehrheiten als Bauherrin oder Bauherr mehrere Mitglieder der Personenmehrheit Wohnungen selbst nutzen wollen.

1.2 Art der eingesetzten Mittel

Für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues werden sowohl Mittel des Bundes als auch des Landes eingesetzt. § 6 II. WoBauG unterscheidet zwischen „öffentlichen Mitteln“ im Sinne des Gesetzes und solchen Mitteln, die nicht als „öffentliche Mittel“ im Sinne des Gesetzes gelten. Die im Haushaltsplan des Landes oder im Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt ausgewiesenen Mittel zur Förderung der Neuschaffung von Wohnraum für die Zielgruppe nach § 25 II. WoBauG sind öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. I II. WoBauG. Sind die Mittel nicht nur für die Zielgruppe nach § 25 II. WoBauG oder nicht für die Neuschaffung von Wohnraum bzw. den Ersterwerb bestimmt, so sind sie keine öffentlichen Mittel im Sinne von § 6 Abs. I II. WoBauG und werden in diesen Bestimmungen als „nichtöffentliche Mittel“ bezeichnet.

1.3 Kein Rechtsanspruch

Auf die Bewilligung öffentlicher Mittel oder nichtöffentlicher Mittel besteht kein Rechtsanspruch.

1.4 Nicht förderungsfähiger Wohnraum

§ 2 Abs. 2 II. WoBauG enthält eine Aufzählung der unterschiedlichen Arten von Wohnraum, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können. Auch der dort genannte Wohnraum darf aus öffentlichen Mitteln oder nichtöffentlichen Mitteln nicht gefördert werden, wenn der Wohnraum

1.41 - auf einem Baugrundstück außerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen steht oder errichtet werden soll,

1.42 - in seinem Wert durch Immissionen erheblich beeinträchtigt ist, insbesondere im Lärmschutzbereich nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGB1. I . 282), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1976 (BGB1. I S. 3341), soweit die Schutzzone nach diesem Gesetz nicht durch die Schutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan IV v. 8. 2.1980 (SMB1. NW. 230) überlagert wird. Ist kein Lärmschutzbereich nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm festgelegt, sind die Schutzonen A und B gemäß Landesentwicklungsplan IV zugrunde zu legen. Die Förderung vor Eigentumsmaßnahmen innerhalb der Zone 2 nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm bzw. innerhalb der Zone B gemäß Landesentwicklungsplan IV ist zulässig, soweit diese Bereiche als Wohnsiedl.ungsbereiche gemäß Gebietsentwicklungsplan ausgewiesen sind bzw.' ausgewiesen werden sollen; mit Zustimmung der Bezirksregierung ist eine Förderung auch in

248. Ergänzung - SMB1. NRW. - (Stand 15. 4. 2000 = MBI. NRW. Nr. 21/2000 einschl.)

30. 9. 97 (2)

Wohnplätzen/Gemeindeteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als '2000 Einwoh-• nem zulässig;

1.43 - in seiner Bauausführung, Wohnfläche und Ausstattung über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes,hinausgeht,

1.44 - Angehörigen des öffentlichen Dienstes als Inhabern bestimmter Dienstposten im Hinblick auf ihre dienstliche Tätigkeit zugewiesen werden soll (Dienstwohnungen),

1.45 - auf einem Baugrundstück errichtet wird, das mit einem Bergschadenverzicht belastet ist, der über die in Nummer 7 der Anlage I aufgeführten Beschränkungen hinausgeht,

1.46 - als Ersatzwohnraum im Zuge von Baumaßnahmen errichtet werden soll, der aus anderen Zielsetzungen als denen des Städtebauförderungsgesetzes oder Zweiten Wohnungsbaugesetzes benötigt wird, z. B. im Zuge von Verkehrswegen, Braunkohleabbaumaßnahmen, Talsperren- und Flughafenbau, oder wenn

1.47 - die nachhaltige Vermietbarkeit der zu fördernden Wohnungen an Wohnungssuchende des begünstigten Personenkreises nicht gesichert ist -sollen in demselben Gebäude auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muß auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein,

1.48 - abgesehen von den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6 - mit dem Bauvorhaben vor der Bewilligung der beantragten Mittel begonnen worden ist, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat

gemäß Nummer 7.25 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluß von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens. Der Abschluß von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt gemäß Nummer 5.53 Satz I ein- • geräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts - außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb - keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Verträge darf im Sinne von Satz I auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden;

: 1.49 - bei Familienheimen die Nutzfläche der anderen als Wohnzwecken dienenden Räume die Hälfte oder einen darüber hinausgehenden Anteil der gesamten Wohn- und Nutzfläche einnimmt oder 90 Quadratmeter übersteigt oder

1.410 - bei Wohnteilen ländlicher Siedlungen Siedlungsmitte des Landes oder Bundes eingesetzt werden sollen.

1.5 Voraussetzungen für die Bauherrinnen oder Bauherren, Ersterwerberinnen oder Ersterwerber bzw. Erwerberinnen oder Erwerber vorhandenen Wohneigentums

1.51 § 33 n. WoBauG bestimmt im einzelnen, welche Voraussetzungen eine Bauherrin oder ein Bauherr,

' 'Ersterwerberin oder Ersterwerber erfüllen muß, damit ihr oder ihm öffentliche Mittel bewilligt werden können. Für den Einsatz nichtöffentlicher Mittel ist § 33 Abs. 1, 2 und 4 entsprechend anzuwenden, auch in den Fällen des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums.

1.52 Die Bewilligungsbehörden haben eine Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt zu den persönlichen Voraussetzungen, insbesondere zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bauherrin oder des Bauherrn, anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden, wenn das

beantragte Darlehen zusammen mit schon beste-hehden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt 100000-Deutsche Mark übersteigt. Soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz I gilt nicht bei natürlichen Personen, die zur Eigennutzung oder zur Nutzung durch Angehörige ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung errichten oder erwerben.

1.53 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit können bei Eigentumsmaßnahmen - soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind - in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheint.

1.54 Werden den Bewilligungsbehörden von Bauherrinnen oder Bauherren, bei deren Prüfung gemäß Nummer 1.52 die Wohnungsbauförderungsanstalt einzuschalten ist, Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, daß eine Bauherrin oder ein Bauherr nicht die erforderliche Leis-

tungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, haben sie die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich zu unterrichten.

1.55 Ist nach den Umständen anzunehmen, daß eine Bauherrin oder ein Bauherr die zur einwandfreien Vorbereitung und ordnungsgemäßen Durchführung des Bauvorhabens erforderliche Eignung nicht besitzt, oder sind Interessenkollisionen zu befürchten, kann die Bewilligungsbehörde verlangen, daß die Bauherrin oder der Bauherr die Betreuung des Bauvorhabens einer Betreuerin, einem Betreuer oder einem Betreuungsgremium ihrer oder seiner Wahl überträgt. Dies gilt nicht bei der Förderung des Ersterwerbs von Eigentumsmaßnahmen und des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums.

1.56 Vor der Bewilligung ist nachzuweisen, daß für das Bauvorhaben bei einem Kreditinstitut ein Baugeldkonto eingerichtet wurde, über das die Bauherrin oder der Bauherr nur gemeinsam entweder mit einer Betreuerin oder einem Betreuer, einer Beauftragten oder einem Beauftragten, einer Architektin oder einem Architekten, einer Notarin oder einem Notar oder Kreditinstitut verfügen kann. Bauherrin oder Bauherr haben sich zu verpflichten, auf dieses Baugeldkonto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel (einschließlich der in barem Geld zu erbringenden Eigenleistungen sowie der Vor- und Zwischenfinanzierungsmittel) einzuzahlen oder einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr für das Bauvorhaben über dieses Baugeldkonto abzuwickeln. Die Führung eines Baugeldkontos ist bei der Förderung des Ersterwerbs von Eigentumsmaßnahmen und des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums entbehrlich. Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann weitere Ausnahmen zulassen.

1.6 Betreuerin oder Betreuer, Betreuungsunternehmen, Beauftragte oder Beauftragter (Betreuungspersonen)

1.61 Betreuungsperson ist, wer die technische oder wirtschaftliche Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben im Namen und für Rechnung einer Bauherrin oder eines Bauherrn im Rahmen seiner ordentlichen Geschäftstätigkeit betreibt, gleichgültig, ob die Geschäftstätigkeit ausschließlich auf die Übernahme von Betreuungsaufgaben gerichtet ist oder auch andere Geschäftsumfaßt. Eine gewerbsmäßige Betreuungsperson von Bauvorhaben bedarf einer Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 Abs. 1 II. WoBauG. Die Wohnungsbauförderungsanstalt teilt den Bewilligungsbehörden in Rundschreiben die zugelassenen Betreuungspersonen mit.

30. 9. 97 (2)

248. Ergänzung - SMBI. NRW. - (Stand 15. 4. 2000 = MBI. NRW. Nr. 21/2000 einschl.)

1.62 Beauftragte oder Beauftragter ist, wer nur gelegentlich und nicht im Rahmen ihrer oder seiner ordentlichen Geschäftstätigkeit die technische oder wirtschaftliche Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben betreibt.

1.63 Die Aufgabe als Betreuungsperson schließt bei Eigentumsmaßnahmen die Pflicht ein, die Bauherrin oder den Bauherrn über die bei Bezugsfertigkeit und in der Folgezeit aufzubringende Belastung und deren Tragbarkeit sorgfältig zu beraten.

1.64 Gemeinden oder Gemeindeverbände dürfen als Betreuungsperson nicht zugelassen werden.

1.65 Betreuungspersonen müssen die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Eine nicht gewerbsmäßige Betreuungsperson darf die Bewilligungsbehörde nur auf der Grundlage einer von ihr einzuholenden Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt als geeignet ansehen; dies gilt nicht, sofern eine nicht gewerbsmäßige Betreuungsperson erstmalig die Betreuung einer Eigentumsmaßnahme (Nummer 1.52 Satz 2) übernimmt. Kann eine nicht gewerbsmäßige Betreuungsperson, insbesondere auch infolge der im Einzelfall bestehenden oder zu befürchtenden Kollision zwischen Interessen der Bauherrin oder des Bauherrn und eigenen Interessen nicht als geeignet angesehen werden, hat die Bewilligungsbehörde die Ablehnung der Betreuungsperson schriftlich der Bauherrin oder dem Bauherrn ohne Begründung, der Betreuungsperson mit Angabe der Gründe und Rechtsmittelbelehrung mitzuteilen.

1.66 Die Pflicht zur Unterrichtung der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Nummer 1.54 gilt entsprechend bei Betreuungspersonen. Außerdem ist bei Betreuungspersonen die für die Zulassung zuständige Stelle zu unterrichten.

1.7 Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistungen, Bedingungen der Fremdmittel

1.71 Gesicherte Gesamtfinanzierung

Die Bewilligung öffentlicher oder nichtöffentlicher Mittel setzt voraus, daß die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

1.72 Eigenleistungen

Die Bauherrin oder der Bauherr, die Erwerberin oder der Erwerber hat eine angemessene Eigenleistung zu erbringen.

1.721 Als angemessen ist eine Eigenleistung in Höhe von mindestens

- a) 15 v. H. der Gesamtkosten bei Eigentumsmaßnahmen, unbeschadet der besonderen Regelungen in §§ 35, 88 Abs. I Satz 4 II. WoBauG, .
- b) 25 v.'H. der Gesamtkosten bei Miet- und Genossenschaftswohnungen anzusehen.

Ist bei Miet- und Genossenschaftswohnungen die Einhaltung der Höchstdurchschnittsmiete auch bei einer geringeren Eigenleistung als 25 vom Hundert sichergestellt, darf die Eigenleistung entsprechend verringert werden, jedoch nicht auf weniger als 15 vom Hundert; dies gilt auch, wenn auf den Ansatz laufender Aufwendungen gemäß Nummer 2.245 Satz 2 verzichtet wird. Sind in dem Gebäude- oder der Wirtschaftseinheit außer den geförderten Wohnungen sonstige Wohnungen oder Geschäfts- oder Gewerberäume vorgesehen, ist für diese eine Eigenleistung mindestens in Höhe von 25 vom Hundert der anteiligen Gesamtkosten zu erbringen. Selbsthilfeleistungen . sind durch schriftliche Erklärungen auf Vordruck nach vorgeschrivenem Muster glaubhaft zu machen, sofern ein Betreuungsunternehmen nicht eingeschaltet ist. Im Fall einer Veränderung der Gesamtkosten ist für die Verringerung der Eigenleistungen Nummer 9.8 maßgebend. ,

1.722 Als Ersatz der Eigenleistung sind bei Förderung von Eigentumsmaßnahmen über die in § 34 Abs. 3 II. WoBauG genannten Darlehen hinaus auf An-

trag der Bauherrih oder des Bauherrn die nach Maßgabe des 5. Abschnitts gewährten Baudarlehen bis zu einem Betrag von 20000 Deutsche Mark anzuerkennen. Fremdmittel nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 II. BV dürfen nicht als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden.

1.73 Bedingungen für Fremdmittel

1.731 Vor Auszahlung der öffentlichen und nicht öffentlichen Mittel ist nachzuweisen (Nummer 8.31 Satz I Buchstabe c), daß die Fremdmittel folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Unkündbar für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit Anstelle der Unkündbarkeit kann eine Prolongation vereinbart werden, die frühestens nach Ablauf von 10 Jahren in Kraft treten darf.
- b) Gleichbleibender Zinssatz für die Dauer von 10 Jahren (soweit nicht unverzinslich).
- c) Für den Fall, daß die Darlehensschuldnerin oder der Darlehensschuldner in Zahlungsrückstand gerät, darf höchstens eine Entschädigung von I v. H. der rückständigen Leistung für jeden angefangenen Monat vereinbart werden.
- d) Für den Fall, daß das Darlehen fristlos gekündigt wird, darf eine Erhöhung des vereinbarten Zinssatzes oder des nach Ablauf einer Festschreibungsfrist geltenden Zinssatzes höchstens um I v. H. jährlich vereinbart werden.

Sollen in einem Bauvorhaben nicht nur nach diesen Bestimmungen geförderte, sondern auch sonstige Wohnungen oder gewerbliche Räume errichtet werden, gelten diese Voraussetzungen für sämtliche Fremdmittel, die zur Finanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens eingesetzt werden.

1.732 Für Fremdmittel gelten im übrigen folgende Bedingungen:

- a) Ist eine Sicherung von Fremdmitteln durch Grundschulden vorgesehen, 'haben die Grundstückseigentümerin oder der ' Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grunds.chuldgläu-biger vor Auszahlung. der bewilligten Wohnungsbaumittel gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Grundsc'huldverpflich-tungserklärung abzugeben.
- b) Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnungsbaumittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der in der Wirtschaft-lichkeits- oder Lasteberechnung angesetzten Gesamtkosten dienen.
- c) Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte Verbindlichkeiten den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, ist eine Förderung ausgeschlossen.

1.733 Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann Ausnahmen von den Nummern 1.731 und 1.732, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von besonderen Voraussetzungen abhängig machen.

1.734 Wohnungen, zu deren Finanzierung Finanzierungsbeiträge von Wohnungsuchenden gefordert oder geleistet werden, werden nicht gefördert.

1.8 Städtebauliche, bauaufsichtliche und bautechnische Förderungsvoraussetzungen, Bergschadensicherungen

Wohnungen in der Form von Neubau, Ausbau und Erweiterung dürfen nur gefördert werden, wenn die städtebaulichen, bauaufsichtlichen und bautechnischen Förderungsvoraussetzungen sowie die

252. Ergänzung - SMBl. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBl. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

I

30. 9. 97 (3)

besonderen Anforderungen in Bergschadengebieten erfüllt sind.

2 Förderung des Neubaues von Miet- und Genossenschaftswohnungen

2.1 Allgemeines

2.11 Art der Förderung

Miet- und Genossenschaftswohnungen werden mit Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln (Erster Förderungsweg) und mit Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln (Dritter Förderungsweg) gefördert.

Gefördert werden auch zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen; für sie gelten die Regelungen für Miet- und Genossenschaftswohnungen entsprechend.

2.12 Wohnungsgrundriß und Wohnungsgröße

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

2.122 Die Wohnfläche muß in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der zu schaffenden Räume stehen. Dabei ist der Flächcnbedarf für Wohnungen, die barrierefrei errichtet werden, oder für Wohnungen, die für Rollsiunlfahrer bestimmt sind, zu berücksichtigen. Ist die Wohnung für eine Person bestimmt, darf die Wohnfläche 35 Quadratmeter nicht unterschreiten.

Es dürfen nur Wohnungen gefördert werden, die die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten.

Die Wohnflächenobergrenzen betragen:

- a) Für Wohnungen, die nicht barrierefrei geplant und errichtet werden: Tabelle Spalte I,
- b) für Wohnungen, die barrierefrei (Nummern 2.152 bis 2.155) geplant und errichtet werden: Tabelle Spalte 2»
- c) für Wohnungen, die Personen vorbehalten werden, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind: Tabelle Spalte 3:

Wohnungen bestehend aus:	Wohnflächenobergrenze		
	1 nicht barrierefrei	2 barrierefrei	3 Rollstuhlfahrer
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	45 qm	47 qm	55 qm
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	60 qm	62 qm	70 qm
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77 qm	77 qm	87 qm
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92 qm	92 qm	102 qm
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107 qm	107 qm	117 qm

Bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen der Tabelle Spalten I bis 3 um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum.

2.123 Die Bewilligungsbehörde kann eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen gemäß Nummer 2.122 Satz 5 (Tabelle Spalten I bis 3) und Satz 6 um bis zu 5 Quadratmeter zulassen, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist. Als planerische Gründe sind beispielsweise anzusehen: Notwendigkeit der Schaffung von Kellerersatzräumen innerhalb der Wohnung, Schließungen von Baulücken oder vergleichbare bauliche Besonderheiten.

2.13 Kosten- und flächensparendes Bauen

2.131 Miet- und Genossenschaftswohnungen sollen den Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens entsprechen (§ 38 II. WoBauG), Auf diese Zielsetzung sind die Förderungsbedingungen, insbesondere Förderungssätze, Höchstdurchschnitts-mieten, Wohnflächenobergrenzen, Eigenleistungen, auch in städtebaulicher und bautechnischer Hinsicht, ausgerichtet. Baudarlehen werden hierzu nach festen Sätzen je nach der Größe der Wohnung bemessen (Förderungspauschale).

2.132 Bei größeren Bauvorhaben (mehr als 150 Wohnungen) soll die Bauherrin oder der Bauherr eine Kostenobergrenze vorgeben, wonach die Kosten der Gebäude (Abschnitt II Nr. I der Anlage I der II. BV), die im Bereich der Bewilligungsbehörde marktüblichen Baukosten unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bauvorhabens (Anzahl der Wohnungen, topographische Lage, Baugrund) unterschreiten. Als Orientierungswert sollen die Kosten der Gebäude mit 1800,- DM je Quadratmeter Wohnfläche zugrunde gelegt werden.

2.14 Technische Voraussetzungen bei der Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen

2.141 Miet- und Genossenschaftswohnungen sind so zu planen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Der maximale Jahresheiz-wärmebedarf des Gebäudes ist so zu begrenzen, daß der nach der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGB1.1 S. 2121) vorgeschriebene Wärmebedarf um mindestens 25 vom Hundert unterschritten wird. Raumlufttechnische Anlagen werden nicht vorgeschrieben.

2.142 Die jährliche spezifische Wärmemenge des Gebäudes (Energiekennzahl) ist von Sachverständigen für den Schall- und Wärmeschutz unter Verwendung der Vordruckmuster A in der Anlage I der Verordnung zur Umsetzung der Wärmeschutzverordnung vom 28. Juli 1996 (GV. NW. S. 268/SGV. NW. 75) zu ermitteln. Der Nachweis der technischen Fördervoraussetzung gilt mit Vorlage der Bescheinigung der Sachverständigen als erbracht.

2.15 Barrierefreies Bauen

2.151 Ziel der Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen ist es, die Wohnqualität zu erhöhen und mit einem einheitlichen Wohnungsstandard allen Wohnbedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssituationen möglichst gerecht zu werden. Deshalb werden barriere-

2370

30. 9. 97 (3)

248. Ergänzung - SMBl. NRW. - (Stand 15. 4. 2000 = MBl. NRW. Nr. 21/2000 einschl.)

2370

freie Wohnungen gefördert. Damit soll auch älteren oder behinderten Personen ermöglicht werden, auf Dauer einen eigenen Haushalt zu führen. Dies wird in vielen Fällen nur möglich sein, wenn auch Wohnungen in Obergeschossen stufenlos erreichbar sind. Es ist deshalb sinnvoll, die Treppenhäuser so zu gestalten, daß die Wohnungen mindestens durch nachträgliche Baumaßnahmen, in der Regel den Ein- oder Anbau eines Aufzugs, stufenlos erreichbar gemacht werden können (Nachrüstbarkeit).

2.152 Der Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen wird nur gefördert, wenn

a) ein Hauseingang des Gebäudes, die Erdgeschoßwohnungen und gegebenenfalls der Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sind,

- b) innerhalb der Wohnungen keine Stufen, Schwellen oder untere Türanschlüsse vorhanden sind,
- c) in jeder Wohnung ein Sanitärraum mit einem bodengleichen Duschplatz ausgestattet ist und
- d) die lichten Türbreiten innerhalb der Wohnungen und von Aufzügen, Haus- und Wohnungseingängen sowie alle Bewegungsflächen und ggf. Rampen der DIN 18025 Teil 2 entsprechen.

2.153 Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 2.152 Buchstabe a) zulassen, wenn die stufenlose Erreichbarkeit aufgrund der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks (z.B. Topographie, erhöhter Grundwasserspiegel) nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand herbeizuführen ist.

2.154 Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 2.152 Buchstabe b) zulassen, wenn Stufen, Schwellen oder untere Türanschlüsse technisch zwingend erforderlich und nicht höher als zwei Zentimeter sind. Miet-Einfamilienhäuser und Maisonettewohnungen dürfen - abweichend von Nummer 2.152 - gefördert werden, wenn die Barrierefreiheit gemäß Nummer 2.152 Buchstaben a) bis d) nur im Erdgeschoss bzw. im Eingangsgeschoß erfüllt wird und in diesem Geschoß die Küche, ein Sanitärraum mit bodengleicher Dusche und mindestens ein Wohnraum liegt. Wird die bodengleiche Dusche nicht in diesem Sanitärraum untergebracht, darf diese auch in einem anderen Geschoß liegen, sofern eine Treppe dorthin führt, die mit einem Treppenlift nachgerüstet werden kann oder die barrierefreie Zugänglichkeit auf andere Weise hergestellt werden kann.

2.155 Der Duschplatz (Nummer 2.152 Buchstabe c) gilt auch als bodengleich, wenn er Wasserschutzkanten aufweist, die nicht höher als ein Zentimeter sind. Die Wohnungen können außer dem bodengleichen Duschplatz zusätzlich eine Badewanne oder eine Duschtasse enthalten. Auf dem bodengleichen Duschplatz darf eine demontierbare Badewanne oder Duschtasse aufgesetzt werden. Der bodengleiche Duschplatz ist auch in diesem Fall vollständig auszuführen.

2.156 Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge errichtet, kann der Grundbetrag des, Baudarlehens aus öffentlichen Mitteln oder aus nicht öffentlichen Mitteln um 2000- Deutsche Mark pro geförderter Wohnung erhöht werden (Zusatzdarlehen). Das Zusatzdarlehen beträgt jedoch höchstens 45000- Deutsche Mark (Höchstbetrag) pro Aufzug. Der Höchstbetrag ist den geförderten Wohnungen zu gleichen Teilen zuzuordnen. Neben dem Zusatzdarlehen darf kein Darlehen nach Nummer 6 für denselben Aufzug gewährt werden.

2.2 Förderung von Miet^ und Genossenschaftswohnungen im Ersten Förderungsweg

2.21 Einsatz öffentlicher Baudarlehen

2.211 Das öffentliche Baudarlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen ist aus einem Grundbetrag und einem zusätzlichen Darlehen wie folgt zu ermitteln:

Wohnungsgröße	• Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
---------------	------------------------	-----------------------

35 bis 60 qm	77 680,- DM	1417- DM je qm für die Wohnfläche, die 40 qm übersteigt
mehr als 60 qm	56000- DM	847 DM je qm der gesamten Wohnfläche

Bei der Ermittlung des Baudarlehens (Darlehensgrundbetrag und zusätzliches Darlehen) sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 2.122 Sätze 5 -und 6 genannten Wohnflächen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen.

Höhe des Baudarlehens bei kürzerer Bihdungs-dauer:

Der Grundbetrag des Baudarlehens verringert sich um 20 000,- Deutsche Mark, wenn die Bauherrin oder der Bauherr sich verpflichtet, das Baudarlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen mit Ablauf des 20. Jahres nach Abschluß des Darlehensvertrages planmäßig zurückzuzahlen [Ende der Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ gemäß § 15 Abs. I Satz I Buchstabe a) WoBindG]. Die Tilgung beträgt I v. H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen. Der nach 20 Jahren noch nicht getilgte Darlehensbetrag ist zu diesem Zeitpunkt fällig.

2.212 Ein Baudarlehen nach Nummer 2.211 darf bewilligt werden, wenn der zuständigen Stelle im Sinne des § 3 WoBindG für alle Vermietungsfälle in der Zeit von der Bezugsfertigstellung bis zum Ablauf von 15 Jahren seit der Bezugsfertigkeit (einschließlich der Erstvermietung) das Recht eingeräumt wird, die Mieterinnen oder die Mieter für die geförderten Wohnungen zu benennen und sich die Bauherrin oder der Bauherr (Vermieterin oder Vermieter) verpflichtet, mit den als Mieterrinnen oder Mieter (Nutzungsberechtigte) benannten Wphnungsuchenden Mietverträge (Nutzungsverträge) abzuschließen. Das Besetzungsrecht ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu sichern. Auf Antrag der Bauherrn oder des Bauherrn (Vermieterin oder Vermieters) kann die zuständige Stelle für den Fall der Bezugsfertigkeit und des späteren Freiwerdens jeweils auf die Ausübung des Besetzungsrechtes verzichten, wenn die Bauherrin oder der Bauherr (Vermieterin oder Vermieter) der zuständigen Stelle das Besetzungsrecht an einer anderen geeigneten Wohnung zur einmaligen Ausübung für ein Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer einräumt, an der der zuständigen Stelle kein Besetzungsrecht zusteht. Eine andere (preisgebundene oder nicht preisgebundene) Wohnung ist als geeignet anzusehen, wenn

- a) sie sich in einem ordnungsgemäßem Zustand . befindet,
- b) sie in einem Zeitraum von 12 Monaten vor der Antragstellung bis zu 24 Monaten nach der Antragstellung zur erneuten Vermietung frei wird.,
- c) ihre Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und folgende Beträge pro Quadratmeter nicht überschreitet:

252. Ergänzung - SMBl. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBl. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

30. 9. 97 (4)

aa) 6,70 Deutsche Mark in Mietenstufe I bb) 7,00 Deutsche Mark in Mietenstufe 2 cc) 7,50 Deutsche Mark in Mietenstufe 3 dd) 8,00 Deutsche Mark in Mietenstufe 4

ee) 8,50 Deutsche Mark in Mietenstufe 5 und

d) die Bauherrin oder der Bauherr (Vermieterin oder Vermieter) sich verpflichtet, die Miete nur aufgrund solcher Umstände zu erhöhen, die nach der Überlassung der Wohnung eintreten.

Hat die Bauherrin oder der Bauherr (Vermieterin oder Vermieter) ein Besetzungsrecht gemäß Satz 2 eingeräumt, ist der zuständigen Stelle auf Verlangen die Einhaltung der Voraussetzungen nach Satz 3 nachzuweisen. Für die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen gilt Nummer 2.242 Satz 2 entsprechend.

2.213 Wird kein Besetzungsrecht eingeräumt, darf höchstens ein gegenüber dem in Nummer 2.211 und 2.214 bis 2.216 genannten Betrag um 20 vom Hundert vermindertes Baudarlehen gewährt werden. Dasselbe gilt für Bauherrenwohnungen und für Eigenbedarfswohnungen bei Personenmehrheiten als Bauherrin oder Bauherr, wobei für die förderungsfähige Wohnfläche Nummer 5.132 der WFB in der Fassung vom 20. Januar 1999 entsprechend anzuwenden ist.

2.214 Werden Miet- und Genossenschaftswohnungen zur angemessenen Unterbringung von kinderreichen Familien errichtet, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 100,- Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche bewilligt werden. Die geförderten Wohnungen sind im Bewilligungsbescheid für die Dauer von zehn Jahren von ihrer Bezugsfertigkeit an kinderreichen Familien vorzubehalten.

2.215 Bei Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen kann das öffentliche Baudarlehen nach Nummer 2.211 oder 2.213 in Gemeinden der

a) Mietenstufe 3 um 100,- Deutsche Mark und

b) Mietenstufen 4 und 5 um 200,- Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden (Zusatzdarlehen). Für die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen ist Nummer 2.242 Satz 2 maßgebend.

2.216 - entfallen -

2.217 Das Baudarlehen, das

a) für alle mit öffentlichen Mitteln zu fördernde Miet- und Genossenschaftswohnungen des gesamten Gebäudes und

b) für eine einzelne zur Vermietung bestimmte

Eigentumswohnung

ermittelt ist, ist auf volle Hundert Deutsche Mark aufzurunden.

2.218 Die Bewilligung des öffentlichen Baudarlehens (Nummer 2.211 bis 2.217) setzt voraus, daß zusätzl. lieh eine Förderung mit Aufwendungssubventionen (Aufwendungsdarlehen, Aufwen-

dungszuschüsse, Zinszuschüsse) nicht vorgesehen ist; ausgenommen sind Aufwendungssubventionen einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes, die verbindlich mit der Maßgabe zu gesagt sind, daß die Aufwendungssubventionen nicht vor Ablauf von 14 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen verringert werden.

2.22 Bedingungen der bewilligten Darlehen

2.221 Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln sind zunächst zinslos.

2.222 Die Baudarlehen sind mit Jährlich 1 vom Hundert - bei später einsetzender Verzinsung unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen - zu tilgen.

2.223 Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der , Bewilligungsbehörde zu zahlenden Gebühren sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 vom Hundert des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 vom Hundert des bewilligten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 vom Hundert wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

2.224 Die weiteren Darlehensbedingungen - u.a. Leistungsbeginn, Vorbehalt späterer Verzinsung nach § 44 Abs. 2 H. WoBauG und erhöhter Tilgung, vorzeitige Kündigung - sind dem zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und der Bauherrin oder dem Bauherrn nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag zu entnehmen.

2.23 Besondere Darlehensbedingungen für Miet- und Genossenschaftswohnungen

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

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

In begründeten Einzelfällen kann die Wfa der Umwandlung zustimmen.

2.232 In dem Darlehensvertrag ist eine schrittweise Höherverzinsung des öffentlichen Baudarlehens jeweils in der Höhe vorzusehen, daß die aus der Verzinsung folgende Erhöhung der Durchschnittsmiete 0,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigt. Die Verzinsung ist erstmals nach Ablauf des ersten Jahres, gerechnet vom 1. Januar des Jahres, das auf die Bezugsfertigkeit folgt, zu entrichten. Der Zinssatz erhöht sich nach Ablauf des zweiten Jahres sowie jeweils nach Ablauf jeden weiteren Jahres, zuletzt nach Ablauf des zwölften Jahres. Weitere Zinserhöhungen nach Maßgabe des Darlehensvertrages (Nummer 2.224) bleiben unberührt.

2.24 Höchstdurchschnittsmiete

2.241 Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen erfolgt auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, die mit dem Antrag vorzulegen ist.

2.242 Eine Förderung setzt voraus, daß die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der öffentlichen Mittel ergebende Durchschnittsmiete - ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen (§ 20 ff. NMV 1970) -

- a) 7,55 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich in Gemeinden der Mietenstufe I,
- b) 7,85 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 2,
- c) 8,35 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 3,
- d) 8,85 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 4,
- e) 9,35 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 5

nicht übersteigt. Die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen richtet sich nach der Anlage I zu § I Abs. 4 der Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung (vergleiche Anlage). Sollen die Wohnungen im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden (§ 22 NMV 1970, § I Abs. I Nr. 2

2370

30. 9. 97 (4)

252. Ergänzung - SMBI. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBL. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

— Heizkosten V) und sind deshalb in der Wirtschaftlichkeitsberechnung keine oder geringere als für die Errichtung einer vollständigen Heizungsanlage entstehende Kosten angesetzt, verringert sich die Höchstdurchschnittsmiete um 0,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Abweichend hiervon kann die Bewilligungsbehörde den Abschlag verringern, wenn die Bauherrin oder der Bauherr die Kosten einer Sammelheizung und der eigenständig gewerblichen Wärmelieferung nachweist und sich daraus eine geringere Einsparung an laufenden Aufwendungen als von 0,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt.

2.243 Den Höchstdurchschnittsmieten nach Nummer 2.242 liegen Instandhaltungskosten in der in § 28 Abs. 2 und 5 II. BV genannten Höhe zugrunde. Soll § 28 Abs. 3 oder 4 II. BV Anwendung finden, verringert bzw. erhöht sich die Höchstdurchschnittsmiete entsprechend.

2.244 - entfallen -

2.245 Eine Förderung ist unzulässig, wenn die sich aus Nummer 2.242 ergebende Höchstdurchschnittsmiete dadurch eingehalten wird, daß laufende Aufwendungen, mit deren Entstehen nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Bewilligung sicher zu rechnen ist, in der der Bewilligung zugrundegelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung - gleichgültig aus welchem Grunde - nicht oder nur in einer geringeren als der zulässigen Höhe angesetzt werden. Die Förderung ist jedoch zulässig, wenn die nicht angesetzten laufenden Aufwendungen 0,40 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigen und nach einer Vereinbarung zwischen Bauherrin

oder Bauherr und Bewilligungsbehörde schrittweise jedes Jahr jeweils in Höhe von 0,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich angesetzt werden dürfen (Kostenmietanpassung). In der Vereinbarung ist die Kostenmietanpassung frühestens nach Ablauf des sechsten Jahres, gerechnet vom 1. Januar des Jahres, das auf die Bezugsfertigkeit folgt, vorzusehen.

2.246 Die Miete einer Bauherrenwohnung darf die in Nummer 2.242 genannten Beträge übersteigen, sofern dies nach der festgestellten Leistungsfähigkeit der Bauherrin oder des Bauherrn (Nummer 1.5) unbedenklich ist.

2.247 Die Bewilligung ist mit folgenden Auflagen zu verbinden:

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

2.25 Förderung von Miet-Einfamilienhäusern für kinderreiche Familien

2.251 Gefördert wird der Neubau von Miet-Einfamilienhäusern, die dauerhaft zur Wohnraumversorgung von kinderreichen Familien mit mindestens 3 Kindern geeignet und bestimmt sind, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 5 v. H. überschreitet. Generell ist im Bewilligungsbescheid eine Eigentumsübertragung auf eine Mieterin ödet einen Mieter auszuschließen; eine künftige Ausnahme im begründeten Einzelfall könnte allenfalls unter Kürzung der Subventionen auf den Betrag, der bei einer Förderung als Eigentumsmaßnahme im Zeitpunkt der erstmaligen Bewilligung hätte gewährt werden können, in Betracht kommen.

2.252 Die Planung hat sich an der Familiengröße zu orientieren, wobei bei einem Gebäude zur Unter-

bringung von 6 Personen -'4 Kinder - von 110 Quadratmeter auszugehen ist. Wird das Gebäude für einen Haushalt mit mehr als 6 Personen geplant, so vergrößert sich die Wohnfläche um 10 Quadratmeter je Person. Die Bewilligungsbehörde kann eine Überschreitung dieser Wohnfläche um bis zu 5 v. H. zulassen, soweit dies aus planerischen Gründen erforderlich ist.

2.253 Die Förderung mit öffentlichen Mitteln orientiert sich an Nummern 2.211, 2.214 Satz I und 2.215. Wird eine Wohnflächenüberschreitung gemäß Nummer 2.252 zugelassen, ist für die Berechnung des Baudarlehens die Wohnflächenobergrenze (Nummer 2.252 Sätze I und 2) maßgebend. Das ermittelte Baudarlehen kann durch ein Zusatzdarlehen um bis zu 10000,- DM je Wohnung erhöht werden.

2.254 Für die Bedingungen der Landesdarlehen ist ergänzend zu Nummer 2.22 vertraglich vorzusehen, daß sich der Zinssatz des Baudarlehens von dem Zeitpunkt an erhöht, von dem ab nicht mindestens drei Kinder zum Familienhaushalt gehören, die das 27. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Das Baudarlehen ist dann mit 4 v. H. zuzüglich zu dem jeweils geltenden Zinssatz, höchstens jedoch mit 8. v. H. zu verzinsen. Die Vermieterin oder der Vermieter ist berechtigt, in dieser Höhe einen Zuschlag gemäß § 26 Abs. I Nr. 4 NMV 1970 zu erheben.

2.255 Fördervoraussetzung ist, daß sich die Gemeinde oder ein Dritter mit 20000,- DM als Darlehen je Wohnung zu den Konditionen des öffentlichen Baudarlehens des Landes (Nummer 2.22) an der Finanzierung beteiligt, ersatzweise - bei gleich hohem Effekt für die dauerhafte Mietverbilligung - durch Aufwendungssubventionen oder die Bereitstellung von Grundstücken oder Erbbaurechten mit verbilligtem Kaufpreis bzw. Erbbauzins. Von der Finanzierungsbeteiligung kann abgesehen werden, wenn die Bauherrin oder der Bauherr bereit und in der Lage ist, auch ohne die Finanzierungsbeteiligung die Höchstdurchschnittsmiete (Nummer 2.242) einzuhalten.

2.256 Die Förderung setzt voraus, daß die Miete die Höchstdurchschnittsmiete nach Nummer 2.242 nicht übersteigt.

2.257 Bei der Vergabe der Wohnung sind die Kinderzahl und das Alter der Kinder (Vorrang für jüngere Familien mit kleineren Kindern) maßgebend. Kinderreiche Familien mit drei Kindern dürfen nur dann berücksichtigt werden, wenn Familien mit einer höheren Kinderzahl nicht für die Vergabe benannt werden können. Hierbei sind nur Kinder im Sinne von Nummer 5.23 anzurechnen. Während der Dauer des Besetzungsrechtes (Nr. 2.212) ist die Wohnung vorrangig kinderreichen Familien zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um mindestens 15 v. H. unterschreitet. Dies ist durch eine entsprechende Auflage im Bevilligungsbescheid sicherzustellen.

2.3 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Dritten Förderungsweg (Vereinbarte Forderung)

2.31 Zum Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen können Baudarlehen auf der Grundlage des § 88 d) II. WoBauG aus nicht öffentlichen Mitteln zu Gunsten von Wohnungssuchenden gewährt werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 15 Jahre gerechnet von der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes. Die allgemeinen Bedingungen über die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Nummern I bis 1.66, 1.8 bis 2.123, 2.14 bis 2.156 und 7 bis 8.36 sind anzuwenden.

252. Ergänzung - SMBI. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBI. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

30. 9. 97 (5)

2.32 Das Baudarlehen beträgt 1.100 Deutsche Mark pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei der Ermittlung des Baudarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 2.122 Sätze 5 und 6 genannten Wohnflächen zu Grunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen.

2.33 Für das Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln sind folgende Bedingungen zu vereinbaren:

a) das Baudarlehen ist für die Dauer von 15 Jahren seit Leistungsbeginn zinslos und danach mit dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken nach näherer Maßgabe des Darlehensvertrages zu verzinsen;

- b) das Baudarlehen ist mit jährlich 1 v.H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen;
- c) für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v.H. des Baudarlehens und im Zeitraum von 15 Jahren ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v.H. des Baudarlehens zu zahlen;
- d) Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten.
- e) Wird das Darlehen außerplanmäßig vollständig zurück gezahlt, bleiben die Belegungs- und Mietpreisbindungen bis zum Ablauf von 15 Jahren seit Bezugsfertigkeit bestehen.

Die weiteren Darlehensbedingungen sind dem nach vorgeschriebenem Muster abzuschließen den Darlehensvertrag zu entnehmen. Nummer 2.231 gilt entsprechend.

Die Bedingungen für Fremdmittel nach Nummer 1.732 Buchstaben a) und b) sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Hypothek zur Sicherung des Baudarlehens und die vorrangigen Grundpfandrechte zusammen nicht mehr als 75 v.H. der Gesamtkosten betragen.

2.34 Im Bewilligungsbescheid darf höchstens eine Miete festgelegt werden, die die erzielbare Miete für eine gleichwertige Neubauwohnung um mindestens 20 v.H. unterschreitet und nicht höher als 11,50 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich ist. Neben dieser Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten gem. § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) erhoben werden.

2.35 Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Zeit bis zum Ablauf von 15 Jahren, gerechnet von der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes

- a) im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die im Bewilligungsbescheid festgelegte Miete nicht übersteigt;
- b) im Rahmen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nur eine Miete zu fordern, die die im Bewilligungsbescheid festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 2 v.H. für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt.

2.36 Die Miete, die sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung nicht überschritten werden.

Vermieter die Rückzahlung von Mietbeträgen zu verlangen, soweit bei Abschluss des Mietvertrages oder im Verlauf des Mietverhältnisses eine Miete vereinbart worden ist, die die im Bewilligungsbescheid festgelegte Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen übersteigt. Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich zu verpflichten, die Rechte der Mieterin oder des Mieters nach Satz 2 in den Mietvertrag aufzunehmen. Im Falle der Veräußerung bestehen diese Rechte gegenüber der Rechtsnachfolgerin oder dem Rechtsnachfolger fort.

2.38 Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich zu verpflichten, der Bewilligungsbehörde auf Verlangen den Mietvertrag vorzulegen. Die Verpflichtung ist als Auflage in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen. Die Auflage ist im Wege des Verwaltungszwangs vollziehbar.

2.39 Die Bauherrin oder der Bauherr hat'sich im Antrag auf Bewilligung des Baudarlehens und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Zeit bis zum Ablauf von 15 Jahren, gerechnet von der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes an, die geförderten Wohnungen nur Wohnungssuchenden zu überlassen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 40 v.H. übersteigt. Soweit die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse es zulassen, kann die Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid die Zweckbindung der Wohnung zugunsten von Wohnungssuchenden festlegen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 v.H. übersteigt. Die Verpflichtung zur Wohnungsüberlassung gilt sowohl bei der erstmaligen Vermietung nach Bezugsfertigkeit als auch bei der Wiederbelegung frei gewordener Wohnungen. Sobald voraussehbar ist, daß eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat die Bauherrin oder der Bauherr dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuseigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen. Der Runderlass zur Regelung der Zweckbestimmung der Wohnungen des Zweiten und Dritten Förderungsweges ist zu beachten.

2.4 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Dritten Förderungsweg (Kombinationsförderung)

2.41 Kombinationsförderung

Mit Baudarlehen aus nichtöffentlichen Mitteln wird auf der Grundlage von § 88 d H. WoBauG der Neubau von Wohnungen ohne öffentlich-rechtliche Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert, wenn die Bauherrin oder der Bauherr jeweils für die Förderung einer Wohnung dauerhafte Benennungsrechte entsprechend § 5 a Satz 2 WoBindG (sogenannter Dreievorschlag) an einer, zwei oder drei Wohnungen (Ersatzwohnungen) ihres oder seines Wohnungsbestandes einräumt (Kombinationsförderung).

2.42 Voraussetzungen und Höhe der Förderung

2.421 Gefördert wird der Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen, die in Gemeinden der Mietenstufen 3,4 oder 5 liegen. Für die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen ist Nummer 2.242 Satz 2 maßgebend.

2370

2.37 Im Darlehensvertrag ist zu vereinbaren, daß die Mieterin oder der Mieter sich auf die Mietpreisregelungen in Nummern 2.34 bis 2.36 berufen kann. Sie oder er ist berechtigt, von der Vermieterin oder dem

2.422 Die Höhe des nichtöffentlichen Baudarlehens ist abhängig von der gem. Nummer 2.43 vereinbarten . Anzahl von Benennungsrechten an den Ersatzwohnungen und setzt sich wie folgt zusammen:

30.9.97(5)

	Anzahl der Ersatzwohnungen		
	1	2	3
Darlehensgrundbetrag	13 000- DM	23 000 -DM	43 000- DM
Zusatzdarlehen je qm Wohnfläche	300,- DM	600,- DM	850,- DM
Zusatzdarlehen je qm Wohnfläche Mietenstufe 4	100,- DM	200,- DM	300,-DM
Zusatzdarlehen je qm Wohnfläche Mietenstufe 5	200,- DM	400,- DM	600,- DM

2.423 Die allgemeinen Bedingungen über die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Nummern I bis 1.66, 1.8 bis 2.122 und 7 bis 8.36 sind mit folgenden Abweichungen anzuwenden:

- a) Die Bedingungen für Fremdmittel nach Nummer 1.732 Buchstaben a) und b) sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Hypothek zur Sicherung des Baudarlehens und die vorrangigen Grundpfandrechte zusammen nicht mehr als 75 v.H. der Gesamt kosten betragen.
- b) Die Wohnungen dürfen die Wohnflächenober-grenze nach Nummer 2.122 Satz ,5 (Tabelle Spalte 1) und Satz 6 um bis zu 8 Quadratmeter überschreiten.
- c) Die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.22 gelten mit der Abweichung, daß der Tilgungssatz 2 v.H. beträgt und der Zinssatz sich nach Ablauf von 15 Jahren seit Bezugsfertigkeit auf 6 v. H. erhöht.
- d) Bei den Antragsunterlagen nach Nummer 7.21 genügt die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsrechnung ohne Aufstellung der laufenden Aufwendungen und der Erträge.

2.424 Die geförderte Wohnung unterliegt keinen Belegungs- und Mietpreisbindungen. Sie ist jedoch nach dem Zweckentfremdungsverbot nach Art. 6 Mietrechtsverbesserungsgesetz ausschließlich für Wohnzwecke zu nutzen.

2.43 Benennungsrecht an Ersatzwohnungen

Die Förderung der Wohnung setzt voraus, dass die Bauherrin oder der Bauherr der zuständigen Stelle im Sinne von § 3 WoBindG ein Benennungsrecht entsprechend § 5a Satz 2 WoBindG (so genannter Dreier-Vorschlag) an Ersatzwohnungen für die Dauer von 15 Jahren - unabhängig von der Laufzeit des Darlehens - nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einräumt.

2.431 Die Wohnung wird nur gefördert, wenn die Ersatzwohnungen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen. Ausnahmsweise kann die Bewilligungsbehörde die Förderung auch dann gewähren, wenn die Ersatzwohnungen im Gebiet einer anderen Bewilligungsbehörde und in einer Gemeinde der Mietenstufen 3,4 oder 5 liegen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle notwendig, in deren Gebiet die Ersatzwohnungen liegen.

2.432 Als Ersatzwohnungen können nur Wohnungen angenommen werden, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet sind, insbesondere über ein WC innerhalb der Wohnung, sowie Bad/Dusche verfügen. Nach der Größe sind die Ersatzwohnungen- nur geeignet, wenn bei einer Ersatzwohnung die Wohnfläche der Ersatzwohnung mindestens so groß ist wie die Wohnfläche der geförderten Wohnung, bei zwei Ersatzwohnungen die Wohnfläche von jeweils zwei Ersatzwohnungen doppelt so groß ist wie die Wohnfläche der geförderten Wohnung und bei drei Ersatzwohnungen die Wohnfläche von jeweils drei Ersatzwohnungen dreimal so groß ist wie die Wohnfläche der geförderten Wohnung. Wird von der geförderten Anzahl der Ersatzwohnungen abgewichen oder die vorgegebene Wohnfläche nicht erreicht und besteht gleichwohl ein örtlicher Wohnungsbedarf an den angebotenen Ersatzwohnungen, können die Bewilligungsbehörden beim Ministerium für Bauen und Wohnen unter Beifügung der Bedarfsbestätigung eine Ausnahme beantragen.

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

2.434 Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum von 12 Monaten vor der Antragstellung bis zu 24 Monaten nach der Antragstellung zur Benennung einer Mieterin oder eines Mieters angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebots zum Bezug durch eine Wohnungsuchende oder einen Wohngungsuchenden frei sind. Eine Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig. Sofern die Ersatzwohnungen nicht rechtzeitig zur Benennung einer Mieterin oder eines Mieters angeboten werden, ist nach Maßgabe von Nummer 7.34 die Bewilligung zu widerrufen oder der Darlehensvertrag zu kündigen.

2.435 Bei der Ausübung des Benennungsrechts (Dreier-Vorschlag) wendet 'die zuständige Stelle die Verfahrensregeln der Verwaltungsvorschriften zu § 5 a WoBindG (W-WoBindG Nr. 5 a) entsprechend an.

2.436 Die Bauherrin oder der Bauherr hat sich zu verpflichten, für die Ersatzwohnungen während der Dauer des Benennungsrechts höchstens folgende Miete zu erheben:

Bei erstmaliger Ausübung des Benennungsrechts darf höchstens eine Miete vereinbart werden, die unter der örtlichen Vergleichsmiete liegt und folgende Beträge nicht überschreitet:

- in Mietenstufe 3:

- in Mietenstufe 4:

- in Mietenstufe 5:

7,50 DM/qm Wohnfläche mtl. 8,- DM/qm Wohnfläche mtl. 8,50 DM/qm Wohnfläche mtl.

Neben dieser Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe des § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) erhoben werden.

Mieterhöhungen sind frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses im Rahmen von §§ 2, 3 und 5 MHG zulässig; die sich hieraus ergebende Mieterhöhung darf höchstens 3,5 v.H. jährlich betragen.

Die sich hiernach ergebende Miete ist auch im Falle einer erneuten Vermietung einzuhalten. ¹

252. Ergänzung - SMBl. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBl. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

30. 9. 97 (6)

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

3.1 Gegenstand der Förderung

3.11 Zur Sicherung des Wohnungsbestandes, insbesondere zur Behebung städtebaulicher Mißstände, werden Ausbau, Erweiterung und Modernisierung von Wohnungen gefördert durch Gewährung von

- a) Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen zur Schaffung von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung nach diesen Bestimmungen,
- b) Darlehen nach der Richtlinie zur Modernisierung von Wohnraum in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NRW. 2375) und
- c) in Historischen Stadt- und Ortskernen sowie in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf Zuwendungen nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtemeuerung in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NRW. 2313)

3.12 Gegenstand der Förderung ist das Schaffen von selbständig zugänglichen, abgeschlossenen Miet- und Genossenschaftswohnungen durch

- a) Umbau von Wohnungen zur Anpassung an die heutigen Wohngewohnheiten § 17 Abs. I Satz 2 II. WoBauG),
- b) Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten (§ 17 Abs. I Satz I, 2. Alternative II. WoBauG),
- c) Ausbau des Dachgeschosses (§ 17 Abs. I Satz I, 1. Alternative II. WoBauG),
- d) Aufstockung eines Gebäudes und Anbau an ein Gebäude (§ 17 Abs. 2 II. WoBauG).

Gefördert werden auch zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen; für sie gelten die Regelungen für Miet- und Genossenschaftswohnungen entsprechend. Für die Förderung sind diese Bestimmungen maßgebend, soweit nicht in Nummern 3.2 bis 3.4 Abweichendes bestimmt ist.

3.2 Besondere Förderungsvoraussetzungen

3.21

3.22

Die Förderung setzt voraus, daß die Wohnungen nach dem Ausbau oder der Erweiterung den Wohnungsstandard neu errichteter öffentlich geförderter Wohnungen - mit Ausnahme des Standards der Barrierefreiheit (Nummer 2.152) - erreichen. Wird der barrierefreie Standard (Nummern 2.152 bis 2.155) erreicht, kann der Einbau eines Aufzuges (gemäß Nummer 2.156) gefördert werden. Abweichend von Nummer 2.121 Satz 3 darf der Ausbau von Wohnungen gefördert werden, die Kammern von mindestens 8 Quadratmetern Wohnfläche enthalten; die Wohnflächenobergrenze nach Nummer 2.122 Satz 5 (Tabelle Spalte 1) und Satz 6 erhöht sich um die auf volle Quadratmeter aufgerundete Wohnfläche der Kammern.

Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Ausbaukosten mindestens 1200- Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Unbeschadet des zulässigen Ansatzes in der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind als Ausbaukosten nur die Gesamtkosten abzüglich der Kosten des Baugrundstückes, des Wertes wiederverwendeter Gebäudeteile sowie derjenigen Kosten zu grunde zu legen, zu deren Deckung Zuschüsse nach den Förderrichtlinien Stadtneuerung gewährt worden sind oder gewährt werden.

3.23

Das nach Nummern 3.3 bzw. 3.4 ermittelte öffentliche bzw. nichtöffentliche Baudarlehen ist

- a) für alle zu fördernden Miet- und Genossenschaftswohnungen des gesamten Gebäudes und
- b) für jede einzelne zur Vermietung bestimmte

Eigentumswohnung auf volle Hundert Deutsche Mark aufzurunden.

3.24 Unterschreitet die Durchschnittsmiete, die sich bei Einsatz der öffentlichen Mittel nach Nummer 3.3 ergeben würde, die Höchstdurchschnittsmiete • nach Nummer 2.242, ist das Baudarlehen soweit zu kürzen, daß die Höchstdurchschnittsmiete erreicht wird.

3.25 Die Förderung von solchen Wohnungen ist ausgeschlossen,

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

c) für die Mittel nach der Richtlinie zur Förderung der Energieeinsparung in Wohnungen (Energieparprogramm - ESP 1996 -) v. 25. 1. 1996 (SMBL NW. 2375) gewährt worden sind oder gewährt werden sollen.

3.26 Die Förderungsvoraussetzungen nach der Anlage 4 sind einzuhalten.

3.3 Förderung mit öffentlichen Mitteln (Erster Förderungsweg) •

3.31 Das öffentliche Baudarlehen ist im Fall der Einräumung des Besetzungsrechts nach Nummer 2.212 wie folgt zu ermitteln:

1. Wohnungsgröße

a) 35 bis 60 Quadratmeter

Darlehensgrundbetrag 49800- DM

und 900,-DM

je Quadratmeter für die

Wohnfläche, die

40 Quadratmeter übersteigt

b) mehr als 60 Quadratmeter

Darlehensgrundbetrag 37000,- DM und 520,-DM je Quadratmeter der gesamten Wohnfläche

2. Zusatzdarlehen nach Nummer 2.215

je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden

a) der Mietenstufe 3 70-DM

b) der Mietenstufen 4 und 5 130,- DM

3. Zusatzdarlehen bei Wohnungen für kinderreiche Familien (Nummer 2.214) je Quadratmeter Wohnfläche 100- DM

4. Zusatzdarlehen für städtebaulich bedingten Mehraufwand

• je Quadratmeter Wohnfläche bei Wohngebäuden bezugsfertig vor 1870 450 DM (Fachwerkhäuser) 300 DM (Massivbauweise) vor 1918 250 DM vor 1948 175 DM

2370

30.9.97(6)

252. Ergänzung - SMBI. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBI. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

2370 5- Zusatzdarlehen zur Gestaltung privater Haus- und Hofflächen

je Quadratmeter gestalteter Grundfläche 60 DM

Das Zusatzdarlehen nach Ziffer 4 der Tabelle wird gewährt, soweit es zur Deckung städtebaulich bedingter Mehraufwendungen erforderlich ist. Gegenstand der Förderung sind nur Wohngebäude, die

- a) von besonderem städtebaulichen Wert sind und in einem Stadterneuerungsgebiet liegen,
- b) ein Denkmal sind oder
- c) in einem Denkmalbereich liegen.

Das Zusatzdarlehen nach Ziffer 5 der Tabelle wird gewährt, soweit es zur Deckung des Mehraufwandes für die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen auf privaten Grundstücken erforderlich ist. Zu den Maßnahmen gehören auch bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück, die zur gemeinsamen Nutzung dienen (z.B. Kinderspielplätze, Stellplätze und Verkehrsanlagen).

Gegenstand der Förderung sind nur geschlossene Siedlungsbereiche mit mindestens 30 Wohnseinheiten.

Neben den Zusatzdarlehen nach Ziffer 4 und 5 der Tabelle dürfen keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln in Anspruch genommen werden.

3.32 Werden durch eine Erweiterung nach Nummer 3.12 Buchstabe d vollständig neue Wohnungen erstellt, kann das nach Nummer 3.31 - Ziffern 1 und 2 der Tabelle - ermittelte Baudarlehen

- a) bei der Aufstockung eines Gebäudes um bis zu 35 v.H. und
- b) bei dem Anbau an ein Gebäude um bis zu 40 v.H.

erhöht werden.

3.33 Entstehen bei der Erweiterung eines Gebäudes nach § 17 Abs. 2 II. WoBauG

- a) bei der Aufstockung unmittelbar oberhalb eines gewerblich genutzten Bauwerkes (z.B. Tunnel, Tiefgarage, Bunker, Einzelhandelsmarkt, Parkpalette),
- b) beim Anbau (Mitnutzung vorhandener Verkehrsflächen des bestehenden Gebäudes, wie z.B. des Treppenhauses)

Gesamtkosten, die in ihrer Höhe nicht geringer sind, als die Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubauvorhabens, kann das Baudarlehen bis zu der in Nummern 2.211 bis 2.215 festgelegten Höhe bewilligt werden (Neubauförderungssätze).

3.34 Wird kein Besetzungsrecht eingeräumt oder werden Bauherrenwohnungen oder Eigenbedarfswohnungen bei Personenmehrheiten als Bauherrin oder Bauherr gefördert, ist das nach

Nummer 3.31 und 3.32 ermittelte Baudarlehen um 20 vom Hundert zu kürzen. Die nach Nummer 3.31—Ziffern 3 und 4 der Tabelle - ermittelten Darlehen werden in voller Höhe gewährt.

3.35 Das Baudarlehen darf den Betrag nicht übersteigen, der zur Deckung der Ausbaukosten (Nummer 3.22) erforderlich ist. Nummer 2.217 ist entsprechend anzuwenden.

3.4 Förderung mit nicht öffentlichen Mitteln (Vereinbarte Förderung) •

Gemäß § 88 d) II. WoBauG wird aus nicht öffentlichen Mitteln entsprechend Nummer 2.3 ein Baudarlehen in Höhe von 700 DM pro Quadratmeter Wohnfläche gewährt. Bei Aufstockung eines Gebäudes kann das Baudarlehen entsprechend Nummer 3.32 um 35 v.H., bei dem Anbau an ein Gebäude um 40 v.H. erhöht werden. In den Fällen der Nummer 3.33 beträgt das Baudarlehen 1.100 DM pro Quadratmeter Wonnfläche.

Zusätzlich können Darlehen zur Deckung des städtebaulich bedingten Mehraufwandes und des Mehraufwandes zur Gestaltung privater Haus- und Hofflächen entsprechend Nummer 3.31 gewährt werden.

3.41

Neben Aufwehdungsdarlehen (Nummern 2.32 bis 2.34) darf ein Baudarlehen, beide aus nichtöffentlichen Mitteln, bewilligt werden, das wie folgt zu ermitteln ist:

1. Wohnungsgröße .

a) 35 bis 60 Quadratmeter

Darlehensgrundbetrag 19490,- DM

und je Quadratmeter

für die Wohnfläche, die

40 Quadratmeter übersteigt 143,- DM

b) mehr als 60 Quadratmeter

Darlehensgrundbetrag 22 300,-DM

2. Zusatzdarlehen nach Nummer 2.215

je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden

a) der Mietenstufe 3 70,- DM

b) der Mietenstufen 4 und 5 130,- DM

3.42 Nummern 3.32, 3.33 und 3.35 gelten entsprechend. Liegen die Voraussetzungen nach Nummer 3.33 vor, kann das Baudarlehen bis zu der in Nummern 2.35 und 2.36 festgelegten Höhe bewilligt werden (Neubauförderungssätze).

4 - entfallen -

5 Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen

5.1 Förderziel, Art und Qualität der Förderobjekte

5.11 Ziel der Förderung ist es, insbesondere Familien oder Alleinerziehende mit Kindern und Behinderte mit angemessenem Wohnraum durch Bildung von Eigentum in Gebieten mit erhöhter Wohnungsnachfrage zu versorgen und möglichst den Freizug öffentlich geförderter Miet- und Genossenschaftswohnungen zu erreichen.

5.12 Gefördert werden Familienheime, eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (Eigentumsmaßnahmen), die dazu bestimmt sind, der Antragstellerin oder dem Antragsteller und ihrer/seiner Familie oder einer/einem Angehörigen und deren/dessen Familie als Heim oder Wohnung zu dienen (§§ 7 und 12 II. WoBauG). Zweite Wohnungen in Familienheimen (§ 9 Abs. 3 II. WoBauG) werden nicht gefördert.

5.13 Eigentumsmaßnahmen sollen gemäß Nummer 3 der Anlage I nach ökologischen Kriterien (z.B. langlebige, einheimische oder regional verfügbare Baustoffe, verkehrsgünstige Standorte, geringer Flächenverbrauch) geplant und errichtet werden.

5.14 Eigentumsmaßnahmen dürfen nur gefördert werden, wenn sie die Entfaltung eines gesunden Familienlebens gewährleisten (§ I Abs. 2 Satz 3 II. WoBauG). Jedoch sollen nur angemessen große Wohnungen innerhalb der Wohnflächengrenzen des § 39 Abs. 1 II. WoBauG gefördert werden; die in § 39 Abs. 2 Nr. 1 II. WoBauG zugelassene Überschreitung der Wohnflächengrenze darf höchstens mit 1e 15 Quadratmeter 'Wohnfläche für die 5. und jede weitere zum Haushalt gehörende Person bemessen werden. Nummer 2.121 Satz 3 gilt entsprechend.

5.15 Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn bei

. Bauherrenmaßnahmen die Gesamtkosten oder

bei Erstenverbsfällen der Kaufpreis einschl.

Nebenkosten diejenigen Gesamtkosten über-

252. Ergänzung - SMBl. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBl. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

30. 9. 97 (7)

schreitet, die im Bereich der Bewilligungsbehörde als angemessen anzusehen sind.

5.16 Eigentumsmaßnahmen in einem Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen (mit Ausnahme von 'Kleinsiedlungen und vorhandenem Wohneigentum) werden nur gefördert, wenn das dazu gehörige 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 der Erteilung eines Bewilligungsbescheides allein wegen der Überschreitung der Grundstücksobergrenze zu einer besonderen Härte führen würde.

5.2 Förderfähiger Personenkreis

5.21 Gefördert werden Eigentumsmaßnahmen für Familien, zu deren Haushalt mindestens ein Kind oder eine schwerbehinderte Angehörige oder ein schwerbehinderter Angehöriger gehört und deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 5 v.H. überschreitet. Bei der Förderung von Objekten in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten darf das Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 10 v.H. überschreiten.

5.22 Gehört zum Haushalt einer Familie, bestehend aus alleinstehendem Elternteil mit Kind oder Kindern (§ 8 II. WoBauG), eine nichteheliche Lebenspartnerin oder ein nichtehelicher Lebenspartner, ist diese oder dieser im Rahmen des 5. Abschnitts bei der Ermittlung der Einkommensgrenze und des Gesamteinkommens, bei der Zuordnung zu einem Darlehenstyp, der Wohnfläche sowie der Prüfung der Tragbarkeit der Belastung anzurechnen. Eigene Kinder der Lebenspartnerin oder des Lebenspartners werden in gleicher Weise berücksichtigt, ausgenommen bei der Berechnung des Familienzusatzdarlehens. Die Förderung setzt voraus, dass die nichteheliche Lebenspartnerin oder der nichteheliche Lebenspartner den Schuldbeitritt gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt und gegenüber den Gläubigerinnen oder den Gläubigern anderer Fremdmittel erklärt.

5.23 Soweit in den Bestimmungen des 5. Abschnitts

- mit Ausnahme der Bemessung des Familienzusatzdarlehens - die Zahl der Kinder für die Förderungsberechtigung oder die Höhe der Wohnungsbaumittel maßgebend ist, wird ein zum Familienhaushalt 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.

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

5.25 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 zugegrundegelegt werden. Sofern der Übergang zu einer höheren Förderung (Typenwechsel) angestrebt wird, müssen zum Übergangszeitpunkt

sämtliche Förderungsvoraussetzungen für den angestrebten Typ vorliegen. Ändern sich die Verhältnisse nach der Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, hat dies nur Auswirkungen auf die Höhe des Familienzusatzdarlehens.

5.3 Art und Höhe der Fördermittel

Die Förderung erfolgt mit Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln im Ersten Förderungsweg und ist aufgeteilt in eine Grundförderung und eine Zusatzförderung für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und Ballungsrandzonen.

5.31 Grundförderung: Grundbetrag, Kinderbonus, Familienzusatzdarlehen und Aufwendungsdarlehen

5.311 Je nach Höhe des Einkommens der förderfähigen Familien dürfen Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln bis zu folgender Höhe gewährt werden:

2370

Darlehen:	Typ1	Typ2	Typ3
Einkommensgrenze gemäß § 25 Abs. 2 H. WoBauG	bis zu 85 v.H.	bis zu 100 v.H.	bis zu 105 v. H.

Grundbetrag

50 000 DM 30 000 DM 10 000 DM

Kinderbonus für jedes Kind	10 000 DM	5000DM	5 000 DM
-------------------------------	-----------	--------	----------

Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten darf das Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 U. WoBauG im Darlehtentyp 3 um bis zu 10 v. H. überschreiten.

Für Kleinsiedlungen erhöht sich das öffentliche , Baudarlehen um 5 000 Deutsche Mark.

5.312 Gemäß § 45 II. WoBauG wird ein Familienzusatzdarlehen gewährt. Dieses beträgt:

für Familien mit 1 Kind 2000 Deutsche Mark

für Familien mit 2 Kindern

für Familien mit 3 Kindern

4000 Deutsche Mark

7 000 Deutsche Mark 5000 Deutsche Mark

für jedes weitere Kind

für jede schwerbehinderte

Angehörige oder jeden

schwerbehinderten

Angehörigen 2000 Deutsche Mark.

Abweichend von § 45 n. WoBauG darf ein Kind angerechnet werden, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.

5.313 Steht der Bauherrin oder dem Bauherrn, der Bewerberin oder dem Bewerber die Eigenheimzulage für das beantragte Objekt zu, kann neben dem Baudarlehen ein Aufwendungsdarlehen gewährt werden; dieses Darlehen soll den Wegfall der Eigenheimzulage bei Beendigung des steuerlichen Förderungszeitraums abmildern. Das Aufwendungsdarlehen beträgt 26400 Deutsche Mark. Es wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gewährt, und zwar anfangs in Höhe von monatlich 400 Deutsche Mark. Dieser Betrag verringert sich nach jeweils einem Jahr um ein Zehntel. Die Auszahlung beginnt am 1. des Kalendermonats, der auf den Monat des Wegfalls der Eigenheimzulage (Fördergrundbetrag

30.9.97(7)'

252. Ergänzung - SMBI. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBI. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

2370

gem. § 9 Abs. 2-4 des Eigenheimzulagengesetzes v. 30.1.1996, BGBI.1 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 und das Einkommen der Antragstellerin oder des Antragstellers und ihrer oder 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., in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten 10 v. H., übersteigt. Das Nähere über die Höhe des Einkommens, die Art der Einkommensermittlung und den zu führenden Nachweis wird durch gesonderten Runderlass geregelt.

5.32 Zusatzförderung: Regionalbonus, ökobonus, Sozialbonus

Für Eigentumsmaßnahmen in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und Ballungsrandzonen gemäß Landesentwicklungsplan I/II werden Zuschläge zum Baudarlehen gemäß Nummern 5.321 bis 5.323 gewährt.

5.321 Der Regionalbonus beträgt:

a) 50000 Deutsche Mark in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten

b) 20000 Deutsche Mark in Ballungsrandzonen.

5.322 Der ökobonus in Höhe von 10000 Deutsche Mark wird gewährt, wenn das Grundstück nicht- größer als 200 Quadratmeter ist oder die städtebauliche Dichte die GFZ von 0,8 nicht unterschreitet.

Im Interesse der Gleichbehandlung ist für die Ermittlung der GFZ abweichend von der Baunutzungsverordnung (BaÜNVO) auf das mit dem Förderobjekt zu bebauende oder bebaute Grundstück abzustellen. Flächenanteile außerhalb dieses Grundstücks bleiben abweichend von § 21 a) BaÜNVO unberücksichtigt. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind abweichend von § 20 Abs. 3 BaÜNVO mitzurechnen.

5.323 Der Sozialbonus in Höhe von 10000 Deutsche Mark wird gewährt, 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 Für die Gewährung des Baudarlehens (Grundbetrag und Bonus) aus öffentlichen Mitteln gelten folgende Bedingungen:

- a) Das Baudarlehen ist zunächst zinslos; eine Verzinsung darf frühestens nach Ablauf von 10 Jahren nach der Bezugsfertigkeit gefordert werden (§ 44 Abs. 3 H. WoBauG).
- b) Das Baudarlehen ist mit jährlich 1 v.H. - bei später einsetzender Verzinsung unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen - zu tilgen.
- c) Für das Baudarlehen (mit Ausnahme des Familienzusätzdarlehens) ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 v.H. des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 v.H. des bewilligten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des_Bau-darlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag • erhoben.

Die weiteren Darlehensbedingungen - u. a. Leistungsbeginn, Vorbehalt späterer Verzinsung nach § 44 Abs. 3 n. WoBauG und erhöhter Tilgung, vorzeitige Kündigung - sind dem zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und der-Bauherrin oder dem Bauherren nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag zu entnehmen.

5.42 Für das Aufwendungsdarlehen gelten folgende Bedingungen:

- a) Das Aufwendungsdarlehen ist bis zum Ablauf des 12. Jahres - gerechnet von dem jeweils auf den Beginn des Förderungszeitraums folgenden 1. Januar oder 1. Juli an -zins- und tilgungsfrei. Danach ist es jährlich mit 6 v.H. zu verzinsen und mit 2 v.H. zzgl. ersparter Zinsen zu tilgen.
- b) Für das Aufwendungsdarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 v.H. des bewilligten Aufwendungsdarlehens so wie ein laufender Verwaltungskostenbeitrag für

die Dauer des Förderungszeitraums von jährlich 0,5 v. H. der Hälfte des bewilligten Aufwendungsdarlehens zu zahlen. Vom 1. des Monats ab, der auf die vollständige Auszahlung des Darlehens folgt, wird ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v.H. des bewilligten Aufwendungsdarlehens - nach dessen hälftiger Tilgung von der Hälfte des Darlehensbetrages - erhoben. Die weiteren Bedingungen des Aufwendungsdarlehens ergeben sich aus dem mit der Wohnungsbauförderungsanstalt nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehen-vertrag. Das Aufwendungsdarlehen kann unter sinngemäßer Anwendung des § 69II. WoBauG nach Maßgabe der Ablösungsbestimmungen (RdErl. v. 11. 7. 1983, SMBI. NW 641) abgelöst werden.

5.5 Sonderregelung für den Ersterwerb von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen und für Kaufeigenheime, Kaufeigentumswohnun-

* gen und Kleinsiedlungen

5.51 Zum Erwerb eines bezugsfertigen Kaufeigenheims oder einer bezugsfertigen Kaufeigentumswohnung von der Bauherrin oder dem Bauherren (Ersterwerb) können der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber öffentliche Mittel bewilligt werden, wenn die Bauherrin oder der Bauherr nicht selbst eine Förderung des Bauvorhabens erhält. Selbsthilfeleistungen geringeren Umfangs, insbesondere das Verlegen von Fußbodenoberböden, Malerarbeiten oder die Gestaltung der Außenanlagen, stehen dem Ersterwerb nicht entgegen; weitere Selbsthilfeleistungen sind unabdinglich, wenn sie, nach Erteilung des Bewilligungsbescheides oder der Zustimmung zum vorzeitigen Vertragsabschluß erbracht werden. Der Antrag der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers soll spätestens bis zur Bezugsfertigkeit, er muss vor Bezug gestellt werden. Bestehen aufgrund besonderer Vertragsgestaltung Zweifel, ob ein Fall des Ersterwerbs vorliegt, entscheidet die Bezirksregierung.

5.52 Notarielle Beurkundungen vertraglicher Abmachungen, die auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen der

- Ersterwerberin oder des Ersterwerbers begründen, dürfen erst nach Erteilung des Bewilligungsbescheides erfolgen. Steht der Bewilligungsbehörde ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung, aus dem die Förderung erfolgen soll, und liegen die wesentlichen Förderungsvoraussetzungen 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.

252. Ergänzung - SMBI. NRWV- (Stand 31. 3. 2001 = MBI. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

30. 9. 97 (8)

5.53 Abweichend, von Nummer 5.52 Satz I dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der Nummer 5.55 erfüllt und einen Rücktrittsvorbehalt der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers für den Fall enthält, dass innerhalb einer Frist 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 I befristete Vereinbarungen

f»troffen werden, deren Wirksamkeit von der rteilung eines Bewilligungsbescheides 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 (§ 9 Abs. I n. BV),
- 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 der Lastenberechnung sind anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben.

5.55 In dem Veräußerungsvertrag ist der Anspruch der Ersterwerberin' oder des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern (§ 54 Abs. 2 Satz 4 und Abs. 6 II. WoBauG). Dies ist im Bewilligungsbescheid 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.

5.56 Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen, die eine Bauherrin oder ein Bauherr im eigenen Namen und für eigene Rechnung errichtet (Vorratsmaßnahmen), werden -unbeschadet der Nummer 5.5 - vorerst nicht gefördert. Die Bewilligung von öffentlichen und nicht öffentlichen Mitteln für Kaufeigenheime und Käufeigentumswohnungen, die eine Bauherrin oder ein Bauherr (Trägerin oder Träger) im eigenen Namen, aber für Rechnung bereits feststehender Bewerberinnen oder Bewerber errichtet (Trägermaßnahmen), ist - außer den Auflagen nach §§ 54 bis 56 II. WoBauG - auch mit der Auflage zu verbinden, dass die im Veräußerungsvertrag getroffenen Regelungen hinsichtlich der Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs oder einzelner Kaufpreisraten den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprechen müssen.

5.57 Die Landzulage einer Kleinsiedlung (§ 10 Abs. I II. WoBauG) ist angemessen, wenn die Siedlerstelle mindestens 600 Quadratmeter groß ist. Sie soll nicht größer als 2500 Quadratmeter sein. Die Bewilligungsbehörde kann eine Überschreitung bis zu 10 v.H. zulassen. Der Wirtschaftsteil soll mindestens 8 Quadratmeter groß sein. Bei Trägerkleinsiedlungen i. S. von § 58 II. WoBauG obliegt der Trägerin oder dem Träger im Benehmen mit der zuständigen Gemeinde die Auswahl der Bewerberinnen oder der Bewerber. Nach Möglichkeit soll eine Siedlerorganisation

gehört werden. Bei Eigensiedlerinnen oder Eigensiedlern (§ 59 II. WoBauG) entscheidet die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Gemeinde über die Eignung.

5.6 Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums

5.61 Der Erwerb einer vorhandenen Eigentumswohnung oder eines vorhandenen Familienheims kann gefördert werden, wenn dadurch die angemessene Wohnraumversorgung gewährleistet wird oder innerhalb eines Jahres nach Erteilung des Bewilligungsbescheides durch Modernisierung hergestellt werden kann. Nummer 5.15 gilt entsprechend. Förderungsfähig sind:

- a) Familien mit mindestens 3 Kindern, bei Objekten in Ballungskernen oder solitären Verdichtungsgebieten mit mindestens 2 Kindern und
- b) Haushalte mit mindestens einer oder einem • schwerbehinderten Angehörigen,

wenn das Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 5 v.H. überschreitet. Bei der Förderung von Objekten in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten darf das Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG im Darlehenstyp 3 um bis zu 10 v. H. überschreiten. . -

Die Bewilligung von Mitteln für mit öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln geförderte Familienheime oder Eigentumswohnungen 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 I bis 3) gemäß Nummer 5.311 und des vRegionalbonus gemäß Nummer 5.321 aus nicht öffentlichen Mitteln gewährt. Die Darlehensbedingungen nach Nummer 5.41 gelten mit der Abweichung, dass die Tilgung 4 v.H. beträgt.

5.63 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 von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen

5.71 Ausbau und Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen

5.711 Werden durch Ausbau oder Erweiterung im Sinne von § 17 II. WoBauG selbständige Wohnungen in Familienheimen oder Eigentums- Wohnungen geschaffen, dürfen Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln gewährt werden. Das Baudarlehen beträgt je nach Einkommen der Begünstigten 60 v.H. der Baudarlehen (Typen I bis 3) gemäß Nummer 5.311 und des Regionalbonus gemäß Nummer 5.321. Bei der Förderung von Objekten in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten darf das Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG im Darlehenstyp 3 um bis zu

2370

30. 9. 97 (8)

10 v.H. überschreiten. Gemäß § 45 II. WoBauG wird ein Familienzusatzdarlehen gewährt.

Neben den Baudarlehen können Aufwendungsdarlehen entsprechend Nummer 5.313 bewilligt werden. Das Aufwendungsdarlehen beträgt 13200 Deutsche Mark. Es wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gewährt, und zwar anfangs in Höhe von monatlich 200 Deutsche Mark. Dieser Betrag verringert sich nach jeweils einem Jahr um ein Zehntel.

5.712 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) und \ Familienzusatzdarlehen wie im Falle der Förderung des Neubaus oder des Ersterwerbs und Aufwendungsdarlehen in Höhe von 13200 Deutsche Mark entsprechend Nummer 5.313 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.

5.713 Zweite Wohnungen in Familienheimen werden nicht gefördert.

5.714 Die Voraussetzungen der Anlage 4 sind zu beachten.

5.715 Es gelten die Darlehensbedingungen der Nummern 5.41 und 5.42.

5.72 Ausbau und Erweiterung zur Neuschaffung einzelner Wohnräume

5.721 Der Ausbau nach § 17 Abs. I Satz I II. WoBauG oder die Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Wohnräume für Begünstigte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 H. WoBauG um mindestens 15 v.H. unterschreitet, darf durch öffentliche oder nicht öffentliche Baudarlehen gefördert werden, wenn den Wohnungsinhabern eine geringere Wohnfläche zur Verfügung steht, als ihnen bei Überlassung einer öffentlich geförderten Wohnung ohne Berücksichtigung des zusätzlichen Raumes nach § 6 Abs. 2 WoBindG zugelassen werden könnte.

5.722 Der neu zu schaffende Wohnraum muss mindestens eine Wohnfläche von 10 Quadratmetern aufweisen. Für den neuzuschaffenden Wohnraum beträgt das öffentliche Baudarlehen 10 000 Deutsche Mark. Zusätzlich wird ein Kinderbonus gemäß Nummer 5.311 gewährt. Insgesamt dürfen jedoch höchstens 30000 Deutsche Mark bewilligt werden.

Wird die Hauptwohnung eines Familienheimes vergrößert und ist aus baulichen Gründen auch die Vergrößerung der zweiten Wohnung erforderlich, darf für diese ein zusätzliches Darlehen von 10 000 Deutsche Mark bewilligt werden, wenn die Wohnung von Angehörigen der Eigentümerin oder des Eigentümers bewohnt wird und deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG um mindestens 15 v.H. unterschreitet.

- 5.723 Die Darlehensbedingungen nach Nummer 5.41 gelten für öffentliche Baudarlehen mit der Maßgabe, dass die Tilgung 4 v.H. beträgt. Die Nummern 1.55 und 1.56 finden keine Anwendung.

5.724 Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller . eine Förderung des Erwerbs nach Nummer 5.6 erhalten, wird die Neuschaffung einzelner Wohnräume durch Ausbau oder Erweiterung nur gefördert, wenn nach der Förderung des Erwerbs zusätzlicher Wohnraumbedarf entstanden ist.

5.8 Lastenberechnung und Tragbarkeit der Belastung

5.81 Lastenberechnung

5.811 Für die" Förderung von Eigenheimen, Familienheimen, eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen ist zugleich mit dem Antrag eine Lastenberechnung vorzulegen.

5.812 In der Lastenberechnung sind die Betriebskosten (einschließlich Heizung) pauschal mit 32,40 Deutsche Mark - bei zentraler Warmwasserversorgung mit 36,- Deutsche Mark - jährlich je Quadratmeter Wohnfläche anzusetzen, sofern nicht nach regionalen Erfahrungswerten mit geringeren oder höheren Betriebskosten gerechnet werden muss. Instandhaltungskosten sind mit dem Pauschbetrag nach § 28 II. BV anzusetzen.

5.813 Die Miete für die zweite Wohnung ist in der Lastenberechnung mit einem Betrag anzusetzen, der nachhaltig erzielbar erscheint, zuzüglich der anteiligen Betriebskosten (Nummer 5.812). Die Miete ist auch dann anzusetzen, wenn die Bauherrin oder der Bauherr ganz oder teilweise auf die Miete verzichtet hat, z.B. bei einem unentgeltlichen Wohnrecht für Elternteile; eine Ausnahme gilt dann, wenn zweifelsfrei der Mietverzicht die Gegenleistung für die Übertragung des Grundstücks war- und dies notariell vereinbart worden ist.

5.814 In den Fällen der Nummer 5.6 müssen in der Lastenberechnung neben den Erwerbskosten auch die Kosten der Modernisierung angesetzt werden, die zur Herstellung der angemessenen Wohnraumversorgung erforderlich sind.

5.815 Aufwendungssubventionen Dritter zur Minderung der Belastung dürfen in der Lastenberechnung nur angesetzt werden, wenn sie von der Gemeinde, der Arbeitgeberin oder dem Arbeitgeber mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren gewährt werden.

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 Bauherrin oder des Bauherren/der Bewerberin oder des Bewerbers sowie ihrer oder seiner auf Dauer zum Familienhaushalt gehörenden Angehörigen 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:

1250 Deutsche Mark

1600 Deutsche Mark

für einen Einpersonenhaushalt, .

für einen Zweipersonenhaushalt,

400 Deutsche Mark 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 - sofern diese gewährt wird - in Höhe von 400 Deutsche Mark monatlich bei der Förderung des Neubaus (Nummern 5.1 und 5.51) oder von 200 Deutsche Mark monatlich bei der Förderung des Erwerbs im Bestand (Nummer 5.6) und bei der Förderung des Ausbaus und der Erweiterung (Nummer 5.7) gerechnet. 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 Eigen-

252. Ergänzung - SMBI. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBI. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

30. 9. 97 (9)

heimzulage gemäß Satz 4). Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens (§ 25 a II. WoBauG) 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 1.733 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.

Ergänzend zu der notwendigen Beratung durch Betreuungsunternehmen oder Betreuungspersonen hat die Bewilligungsbehörde 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 Verbot der Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung, Arbeitgeberbeteiligung

5.91 Die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für private Bauherrinnen oder Bauherren, Erwerberinnen oder Erwerber, Bewerberinnen oder Bewerber, die bereits öffentliche oder nicht öffentliche Mittel einschließlich Wohnungsfürsprägemittel eines Landes, des Bundes oder einer Gemeinde/eines Gemeindeverbandes für Schaffung oder zum Erwerb eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung durch Bewilligungsbescheid, Vertrag oder Rechtsnachfolge erhalten haben, ist ausgeschlossen (Verbot der Doppelförderung). Dies gilt nicht, wenn zwingende persönliche oder berufliche Gründe einen Wohnungswechsel erfordern und der vorhandene Wohnraum - im Falle einer früheren Förderung mit öffentlichen Mitteln unter Beachtung

von § 52 Abs. 2 II. WoBauG - veräußert oder einem wohnberechtigten Angehörigen (§ 8 II. WoBauG) überlassen werden soll. Der nach Abzug der Verbindlichkeiten für das Verkaufsobjekt verbleibende Verkaufserlös ist voll als Eigenleistung anzusetzen; dies gilt auch bei Kaufpreisstundung. Bei Verkauf auf Rentenbasis ist der entsprechende kapitalisierte Wert entsprechend §§ 13 ff des Bewertungsgesetzes anzusetzen. Sind die früher gewährten Mittel bereits abgelöst, so hat sich die Bauherrin oder der Bauherr, die Erwerberin oder der Erwerber, die Bewerberin oder der Bewerber vor Bewilligung der neuen Mittel zur Zurückzahlung des Betrages zu verpflichten, in dessen Höhe bei Ablösung ein Schuld nachlass gewährt wurde.

5.92 Die Förderung ist trotz Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen ausgeschlossen, wenn und soweit sie offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre (§ 5 Abs. I Satz 6 WoBindG).

Die Förderung ist insbesondere dann nicht gerechtfertigt, wenn

a) die Antragstellerin/der Antragsteller oder ein/e zum Haushalt gehörende/r Familienangehörige/r nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde

über eigenes Vermögen verfügt, dessen Nutzung oder Verwertung die eigene angemessene Wohnraumversorgung (Nummern 5.14 und 5.15) auch ohne Förderung zu tragbarer Belastung ermöglichen würde; die Belastung ist jedenfalls dann ohne Förderung als tragbar anzusehen, wenn der Mindestrückbehalt (Nummer 5.82I) um 50 v.H. überschritten würde;

b) nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen innerhalb von zwei Jahren nach Antragstellung den Höchstbetrag, der sich in den einzelnen Darlehenstypen (Nummer 5.31I) jeweils aufgrund der festgelegten Unter- oder Überschreitung der Einkommengrenze ergibt, um mehr als 25 v.H. übersteigen wird, insbesondere wegen Eintritt in das Berufsleben oder Wiederaufnahme der Berufstätigkeit; bei der Ermittlung dieses Gesamteinkommens werden Frei- und Abzugsbeträge (§ 25 II. WoBauG) nach den Verhältnissen bei Antragstellung abgesetzt;

c) die Antragstellerin oder der Antragsteller nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde bereits nicht gefördertes Wohneigentum in Form eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung hat oder dessen/deren Veräußerung auf von ihr oder ihm zu vertretenden Gründen beruht. Dies gilt nicht, wenn zwingende persönliche oder berufliche Gründe einer (weiteren) Selbstnutzung des vorhandenen Objektes entgegenstehen und der vorhandene Wohraum veräußert oder einer/einem Angehörigen (§ 8 H. WoBauG) überlassen ist oder alsbald überlassen werden soll. Im Fall einer Veräußerung ist der nach Abzug der Verbindlichkeiten für das Verkaufsobjekt verbleibende Verkaufserlös voll als Eigenleistung anzusetzen;

d) eine gemäß Nummer 5.6 beantragte Förderung im Zusammenhang mit Vermögens- oder Erbauseinandersetzungen unter Familienangehörigen der Antragstellerin oder des Antragstellers steht.

5.93 Trägt eine Arbeitgeberin oder ein Arbeitgeber zur Wohnraumversorgung einer Arbeitnehmerin oder eines Arbeitnehmers in einem Familienheim oder einer Eigentumswohnung 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.

6 Darlehen für Schwerbehinderte

6.1 Zusätzliche Baumaßnahmen bei Neuschaffung von Wohnraum

6.11 Sind für eine Schwerbehinderte oder einen Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80 wegen der Art der Behinderung zusätzliche Baumaßnahmen (z.B. Rampe, Hebeanlage, behinderungsgerechte Küche oder behinderungsgerechtes Bad, WC) erforderlich, kann ein Baudarlehen zur Deckung der Mehrkosten bewilligt werden. Die Vergrößerung der Wohnfläche gilt nicht als zusätzliche Baumaß-

30. 9. 97 (9)

252. Ergänzung - SMBI. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBI. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

finmffL nähme, da sie bereits bei Ermittlung der übrigen 231 U Förderungsmittel berücksichtigt wird. Die Darlehensbedingungen sind Nummer 2.22 zu entnehmen.

6.12 Das Baudarlehen beträgt - unabhängig davon, ob die Wohnung im Rahmen der Abschnitte 2, 3 oder 5 gefördert wird - je Miet- und Genossenschaftswohnung, je Wohnung in einem Familienheim oder je Eigentumswohnung höchstens:

a) 30 000,- Deutsche Mark, wenn die Wohnung für Begünstigte bestimmt ist, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 H. WoBauG nicht oder nur unwesentlich (Nummer 1.1 Satz 5) übersteigt;

b) 18000- Deutsche Mark, wenn die Wohnung für Begünstigte bestimmt ist, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 H. WoBauG um mehr als 5 vom Hundert, aber um nicht mehr als 60 vom Hundert übersteigt. Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens erhöhen sich die Freibeträge nach § 25 d Abs. 1

, ü. WoBauG um 60 vom Hundert.

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

6.2 Baumaßnahmen bei vorhandenem Wohnraum

Sollen bei vorhandenem Wohnraum nachträglich zusätzliche bauliche Maßnahmen im Sinne der Nummer 6.11 durchgeführt werden, kann ein Baudarlehen aus nichtöffentlichen Mitteln zur Deckung der Kosten in Höhe von bis zu 30000,-Deutsche Mark je Wohnung gewährt werden, sofern das Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nummer 1.1 Satz 4 nicht überschreitet. Überschreitet das Einkommen die Grenze nach § 25 Abs. 2 n. WoBauG um

mehr als 5 vom Hundert, aber nicht um mehr als 60 vom Hundert, darf ein Baudarlehen bis zu 18000,- Deutsche Markt je Wohnung bewilligt werden. Die Darlehensbedingungen der Nummer 2.22 gelten mit der Abweichung, daß die Tilgung 4 vom Hundert beträgt.

6.3 Mindestbetrag

Eine Bewilligung ist nicht zulässig, wenn das zur Deckung der Kosten zu bewilligende Baudarlehen 3000,- Deutsche Mark unterschreiten würde.

7 Antrags- und Bewilligungsverfahren

7.1 Zuteilung der Wohnungsbauförderungsmittel an die Bewilligungsbehörden

Die Bewilligungsbehörden und die Wohnungsbau- . förderungsanstalt werden nach Inkrafttreten des Haushaltsplanes über die nach Maßgabe der Haushaltsansätze und der Zielsetzungen des jeweiligen Jahresförderungsprogramms für den Bereich der Bewilligungsbehörde verfügbaren Mittelrahmen unterrichtet. Soweit nach diesen Bestimmungen Mittel bei der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern sind, kann diese für die Anforderung die Verwendung von Mustern, die . Übersendung von Unterlagen und die Einhaltung von Fristen vorsehen.

7.2 Antragsverfahren

7.21 Anträge auf Bewilligung sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung des Bauortes einzureichen.

Ist die Antragsannahmestelle nicht Bewilligungsbehörde, hat sie die Anträge - ohne die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen - verbunden mit " . einer Stellungnahme in städtebaulicher Hinsicht (vgl. Nummer I der Anlage 1) unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterzuleiten. Der Antrag kann auch unmittelbar bei der Bewilligungsbe-.hörde eingereicht werden; in diesem Fall hat die

Bewilligungsbehörde die Stellungnahme der Gemeinde in städtebaulicher Hinsicht unter Beifügung der hierfür erforderlichen Angaben und Unterlagen aus dem Antrag einzuholen.

7.22 - entfallen-

7.23 Die Bewilligungsbehörde hat der Antragstellerin oder dem Antragsteller den Eingang des Antrags' innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und sie oder ihn über die voraussichtlichen Förderungsaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat ' sie sie oder ihn auf den Förderungsausschluß bei vorzeitigem Baubeginn, vorzeitigem Vertragsabschluß und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen (Nummern 1.48, 5.51, 5.52 und 5.53) hinzuweisen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 63 BauO NW ist der Baugenehmigungsbehörde ein Durchdruck der Eingangsbestätigung zu übersenden. Für die Zusammenarbeit zwischen Baugenehmigungsbehörde und Bewilligungsbehörde im Falle genehmigungspflichtiger Bauvorhaben sind die Regelungen in Nummer 6 der Anlage I zu beachten.

7.24 Nach Prüfung der Anträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene

Frist zu setzen, wenn sie beabsichtigt, den Antrag aus den verfügbaren Mitteln zu berücksichtigen oder die fehlenden Unterlagen für die Mittelverplanung von Bedeutung sind.

7.25 Die Bewilligungsbehörde kann - unbeschadet der Regelungen in den Nummern 5.52, 5.53 und 5.63 - in einen Baubeginn vor Erteilung des Bewilligungsbescheides einwilligen, wenn ihr ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus dem das Bauvorhaben gefördert werden soll und der Nachweis bzw. die Glaubhaftmachung für die wesentlichen Förderungsvoraussetzungen - insbesondere für die Einhaltung der Einkommensgrenze und die Sicherung der Gesamtfinanzierung - geführt ist. Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muß den Hinweis enthalten, daß die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Mittel gibt.

7.26 Die Bewilligungsbehörde hat die Anträge auf Bewilligung (Nummer 7:21) in die vorgeschriebene Antragseingangsliste aufzunehmen.

7.3 Bewilligungsbescheid

7.31 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Bescheid nach vorgeschriebinem Muster. Über einen Antrag auf Bewilligung nur zu einem Teil zu entscheiden und die Bewilligung der übrigen Mittel für einen späteren Zeitpunkt in Aussicht zu stellen (Teilbewilligung), ist unzulässig. Es ist ebenfalls unzulässig, den Bewilligungsbescheid unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß § 15 WBFG oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.

7.32 In den Fällen des § 2 Abs. 2 WBFG hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung unter Beifügung des Antrages auf Bewilligung nebst Unterlagen und des Entwurfs des Bewilligungsbescheides zu beantragen. Die Entscheidung trifft die gemäß § 2 Abs. 2 WBFG zuständige Stelle durch schriftlichen Bescheid.

7.33 Dürfen geförderte Wohnungen nach diesen Bestimmungen, der Art der Mittel oder den in Mittelbereitstellungserlassen erteilten Weisungen nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, muß der Bewilligungsbescheid einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die Woh-

252. Ergänzung - SMBI. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBI. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

30.9.97(10)

nungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen. Er muß ferner festlegen, ob der Vorbehalt für die erstmalige Überlassung der geförderten Wohnungen, für die . erste und jede^ weitere Überlassung innerhalb eines bestimmten Zeitraums oder für jede Überlassung auf unbestimmte Zeit gilt.

7.34 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte habe sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. Rücknahme und Widerruf sind - ausgenommen von Entscheidungen der Bewilligungsbehörde gemäß Nummer 8.12 - ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist; statt-

dessen hat die Bewilligungsbehörde die Wohnungsbauförderungsanstalt von dem Rücknahme- oder Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

7.35 Bauvorhaben, für die bereits ein Bewilligungsbescheid erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe des erteilten Bewilligungsbescheides nicht erneut gefördert werden. .

7.4 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

7.41 Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbau- ' förderungsanstalt über die Bewilligung innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und einer Abschrift des Antrages zu unterrichten.

Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Bewilligungsbescheide müssen der Wohnungsbauförderungsanstalt spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

7.42 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides sind der Wonnungs-bauförderungsanstalt durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Bewilligungsbescheiden früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Bewilligung zur Verfügung.

7.43 Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle nach vorgeschriebenem Muster zu führen; sie ist mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzustimmen. Sofort nach Bewilligungsschluß im Kalenderjahr ist die Bewilligungskontrolle abzuschließen und für die Endabstimmung mit der Wohnungsbauförderungsanstalt bereitzuhalten. Die Abstimmung hat sich auch auf die Zahl der geförderten .Wohnungseinheiten in Familienheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen sowie auf Heimplätze zu erstrecken.

7.44 Die Bewilligungsbehörde hat das für den Bauort zuständige Finanzamt von der Bewilligung öffentlicher und nichtöffentlicher Mittel - mit Ausnahme von Fällen der Kombinationsförderung (Nummer 2.4) und des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums (Nummer 5.6) - unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters zu benachrichtigen. Entscheidungen nach Nummer 7.42 sind dem Finanzamt formlos mitzuteilen. Abschriften der Mitteilungen nach Sätzen 1 und 2 sind der Bauherrin oder dem Bauherrn, der Erwerberin oder dem Erwerber zu übersenden.

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

7.5 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit

7.51 Abweichungen von den zur Bewilligung zugrundeliegenden technischen Unterlagen sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.

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

7.53 Die Bewilligungsbehörde hat der Wohnungsbauförderungsanstalt den Tag der Bezugsfertigkeit unverzüglich mitzuteilen und zu berichten, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der

Bewilligung zugrundeliegenden Unterlagen erstellt bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt worden sind.

7.6 Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen

Für Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen, die nach diesen Bestimmungen aufzustellen und zu prüfen sind, sind zu beachten:

- die Zweite Berechnungsverordnung - II. BV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBI. I S. 2178), zuletzt geändert am 23. Juli 1996,
- die Neubaumietenverordnung 1970 - NMV 1970 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBI. I S. 2203), zuletzt geändert am 13. Juli 1992,
- die Verwaltungsvorschriften zur II. BV (W-II. BV) vom 1. Juli 1979 (SMBI. NW. 238).

7.7 Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt

7.71 Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vor- geschrieben ist, werden diese von der Wohnungsbauförderungsanstalt erstellt, von mir genehmigt und bekanntgemacht. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt nicht abgeändert werden, sofern in den Bemerkungen zu den Vordrucken und Vertragsmustern nicht etwas anderes bestimmt ist.

7.72 Sofern eine nach diesen Bestimmungen vorgesehene Ausnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt beantragt wird, hat die Bewilligungsbehörde den Antrag mit ihrer Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt unmittelbar vorzulegen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt übersendet der Aufsichtsbehörde einen Durchdruck ihrer Entscheidung. Die Entscheidung gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller obliegt der Bewilligungsbehörde.

8 Dingliche Sicherung, Auszahlung der bewilligten Mittel, Darlehensverwaltung

8.1 Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Bewilligungsbescheide

8.11 Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Wohnungsbaumittel sind gemäß § 11 Abs. I WBFG Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt. i

8.12 Bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung oder spätestens dem in Nummer 9.6 Buchstabe b) genannten • Zeitpunkt kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn einer Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, einer Rangänderung, oder Änderung der Grundstücksgröße unter entsprechender Änderung des Bewilligungsbescheides zustimmen.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat die erforderlichen grundbuchlichen Erklärungen auf der Grundlage des Änderungsbescheides abzugeben. Satz I gilt nicht in den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6; insoweit werden die in Satz I genannten Aufgaben nach Erteilung des Bewilligungsbescheides von der Wohnungsbauförderungsanstalt wahrgenommen.

2370

30. 9. 97 (10)

252. Ergänzung - SMBI. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBI. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

2370

8.13 Nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung übt die Wohnungsbauförderungsanstalt alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Mittel aus, sofern nicht der Darlehensvertrag noch eine Mitwirkung der Bewilligungsbehörde vorsieht.

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

8.2 Sicherung der-bewilligten Mittel

8.21 'Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an bereiter Stelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbostellungsurkunde zu verwenden.

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

8.23 Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann - auch bei Vereinbarung einer Gleitklausel - vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 vom Hundert des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen. Übersteigen die Erbbauzinsen diesen Satz, kann einer vorrangigen Absicherung trotzdem zugestimmt werden, wenn gemäß § 9 Erbbaurechtsverordnung als Inhalt des Erbbauzinses vereinbart wurde, daß die Reallast im Falle einer Zwangsversteigerung abweichend von § 52 Abs. I ZVG bestehen bleibt.

8.3

8.31

Auszahlung der Baudarlehen aus öffentlichen und nichtöffentlichen Mitteln

Die Wohnungsbauförderungsanstalt zahlt die bewilligten Darlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen. Im wesentlichen sind dies folgende Unterlagen:

- a) der Darlehensvertrag (Nummer 2.224),
- b) die Hypothekenbestellungsurkunde (Nummer 8.21),
- c) der Nachweis für die Bedingungen der Fremdmittel (Nummer 1.73) und die Grundschuldverpflichtungserklärung (Nummer 1.732 Buchstabe a),
- d) der Nachweis, daß die zur Sicherung der bewilligten Mittel bestimmten Grundpfandrechte sowie vorgesehene beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen worden sind,
- e) der Nachweis einer Gebäudeversicherung.

Darlehen nach Nummer 2.214 werden in dem Umfang ausgezahlt, in dem der Erstbezug der Wohnungen durch kinderreiche Familien nachgewiesen ist.

8.32 Die Auszahlung des Darlehens erfolgt

a) wenn es für ein einzelnes Familienheim oder eine einzelne Eigentumswohnung bewilligt worden ist oder 50000,- Deutsche Mark nicht übersteigt, in zwei Raten, und zwar

50 vom Hundert bei Baubeginn,

50 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus,

b) in den übrigen Fällen in drei Raten, und zwar 20 vom Hundert bei Baubeginn,

45 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus,

35 vom Hundert bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit.

8.33 Der Antrag auf Auszahlung der Baubeginnrate ist unmittelbar bei der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Beifügung der gemäß 'Nummer 8.31 erforderlichen Unterlagen zu stellen. Mit dem Antrag ist der Nachweis über die Erteilung der Baugenehmigung zu führen, sofern die Bewilligung auf der Grundlage eines Vorprüfungsvermerkes erfolgte (Nummer 6.2 der Anlage 1); außerdem ist durch die Bauherrin oder den Bauherrn und die Architektin oder den Architekten die Tatsache des Baubeginns zu bestätigen. Die Auszahlung der weiteren Raten ist ebenfalls bei der Wohnungsbauförderungsanstalt zu beantragen, sofern eine Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde über die Bauzustandsbesichtigung ausgestellt ist und beigefügt wird; anderenfalls sind die Auszahlungsraten über die Bewilligungsbehörde zu beantragen, die ggf. der Wohnungsbauförderungsanstalt die Fertigstellung des Rohbaus, die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt.

8.34 Die einzelnen Darlehensraten werden auf das Baugeldkonto gezahlt, sofern nach diesen Bestimmungen kein Baugeldkonto erforderlich ist, auf ein Konto der Bauherrin oder des Bauherrn.

8.35 Bei dem Ersterwerb von Familienheimen (Nummer 5.5) sind die bewilligten Baudarlehen nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluß des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe auf ein Konto der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers oder mit ihrer oder seiner Zustimmung auf ein Konto der Bauherrin oder des Bauherrn auszuzahlen, wenn die in Nummer 8.31 angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Entsprechendes gilt auch für die Auszahlung von Darlehen zum Erwerb vorhandener Wohnungen (Nummer 5.6).

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

8.4 Auszahlung von Familienzusatzdarlehen

Das Familienzusatzdarlehen ist zugleich mit der ersten Rate des Baudarlehens in einer Summe auszuzahlen. Die Nummern 8.31 und 8.33 bis 8.36 gelten entsprechend.

9 Schlußabrechnung

9.1 Die Bauherrin oder der Bauherr hat - soweit in Nummer 9.6 nicht etwas anderes bestimmt ist - spätestens bis zum Ablauf eines Jahres vom Tage der: Bezugsfertigkeit an über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der Bewilligungsbehörde nach vorgeschriebenem Muster anzulegen, daß die Schlußabrechnung vom Tage der Anzeige an drei Monate zur Nachprüfung bereitgehalten wird. Die Bewilligungsbehörde

252. Ergänzung - SMBl. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBl. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

30. 9. 97 (11)

kann auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherren die Frist bis' zu einem halben Jahr - bei Gruppenmaßnahmen bis zu einem Jahr - verlängern, wenn die Einhaltung der Frist der Bauherrin oder dem Bauherrn aus Umständen nicht möglich ist, die sie oder er nicht zu vertreten hat. Die Fristverlängerung ist der Wohnungsbauförderungsanstalt mitzuteilen.

9.2 Die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung muß eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. Lastenberechnung für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit enthalten, in der die Gesamtkosten, die der Bewilligung zugrundegelegen haben, den Gesamtkosten Taut Schlußabrechnung gegenüberzustellen sind. Außerdem sind die Veränderungen gesondert auszuweisen, die sich nach } der Bezugsfertigkeit bis zur Aufstellung der Schlußabrechnungsanzeige, längstens bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit ergeben haben. Haben sich Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufende Aufwendungen insgesamt oder in einzelnen Ansätzen erhöht, sind die Gründe anzugeben, die dazu geführt haben. Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde, sind mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung die abgeschlossenen Miet-, Nutzungs- und Dauerwohnrechtsverträge vorzulegen.

9.3 Es steht im Ermessen der Bewilligungsbehörde, die Vorlage der Schlussabrechnung zu verlangen; sie ist stets zu fordern, wenn

- a) der Verdacht besteht, daß bewilligte Mittel nicht der Bewilligung entsprechend verwendet worden sind,
- b) begründete Annahme besteht, daß die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung unrichtige Angaben enthält,
- c) die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung von den Kostenansätzen der der Bewilligung zugrundegelegten Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung erheblich abweicht,
- d) bei der Durchführung des Bauvorhabens von der Bewilligung der Mittel zugrundeliegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung wesentlich abgewichen worden ist.

9.4 Die Schlußabrechnung muß die für das Bauvorhaben entstandenen Kosten in übersichtlicher Form nachweisen. Für alle Auslagen müssen ordnungsgemäß Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein.

9.5 Innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige über die Aufstellung d°r Schlußabrechnung oder der Schlußabrechnung soll die Bewüli-gungsbehörde die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bzw. die Schlußabrechnung anerkennen oder der Bauherrin oder dem Bauherren mitteilen, welche Bedenken gegen sie bestehen. Von der Entscheidung ist die Wohnungsbauförderungsanstalt - ggf. unter Übersendung von zwei Abschriften der anerkannten Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung - zu unterrichten.

9.6 Die Nummern 9.1 bis 9.5 sind in den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6 nicht anzuwenden. Sie gelten im übrigen für Eigenheime- mit Ausnahme von Kaufeigenheimen i. S. von Nummer 5.56 Satz 2 -mit einer Wohnung und eigengenutzte Eigentumswohnungen nur, wenn

- a) eine Nachfinanzierung erforderlich ist, für die nicht ausschließlich Eigenleistungen vorgesehen sind, oder
- b) die Bewilligungsbehörde die Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit schriftlich fordert.

In den Fällen des Buchstaben a) ist die Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrech-

nung entbehrlich, wenn der Nachfinanzierung durch Erteilung einer Vorrangseinräumung zugestimmt worden ist. Der Vorrang darf nur eingeräumt werden, soweit dies unter Berücksichtigung der Nummern 1.52 und 1.53 unbedenklich ist. Auf Familienheime mit. zwei Wohnungen, von denen ausschließlich die Hauptwohnung gefördert wurde, sind die Sätze I und 2 entsprechend anzuwenden.

9.7 - entfallen -

9.8 Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die Gesamtkosten des Bauvorhabens verringert haben, und ist das Bauvorhaben entsprechend den Bauzeichnun-

gen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der Mittel zugrundegelegen haben, erstellt worden, so sind der Bauherrin oder dem Bauherrn auf Antrag die bewilligten Mittel - ausgenommen bei einer Verringerung der Ausbaukosten nach Satz 3 - unter entsprechender Verringerung sonstiger zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan vorgesehener Fremdmittel oder Eigenleistungen zu belassen; die in Nummer 1.721 vorgeschriebene Eigenleistung muß jedoch erbracht werden. Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen darf die Eigenleistung verringert werden, soweit sich trotz der Verringerung die Einhaltung der bei der Bezugsfertigkeit geltenden Höchstdurchschnittsmiete sicherstellen läßt, jedoch nicht unter 15 vom Hundert; gegebenenfalls sind insoweit die bewilligten Baudarlehen zu kürzen. Für den Fall, daß bei einem Ausbau nach Nummer 3 die Ausbaukosten von 1200,- Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche unterschritten werden, ist im Bewilligungsbescheid vorzubehalten, daß der nach Nummer 3.31 Ziffern 1 und 2 ermittelte Darlehensbetrag oder Darlehensteilbetrag um 20 vom Hundert gekürzt wird.

9.9 Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die der Berechnung des Baudarlehens oder Aufwendungsdarlehens bei Bewilligung zugrundegelegte Wohnfläche bis zur Bezugsfertigkeit verringert hat, ist der bewilligte Betrag neu zu berechnen und zu kürzen, wenn die Verringerung

- a) mehr als einen Quadratmeter bei einer einzelnen Wohnung und außerdem auch
 - b) mehr als einen Quadratmeter insgesamt für alle mit öffentlichen bzw. mit nichtöffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen des Gebäudes
- beträgt.

10 Inkrafttreten, Übergangsregelungen

10.1 Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. Februar 2001 in Kraft. Sie sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen unter Beachtung der nachfolgenden Übergangsregelungen zu grunde zu legen.

10.2 Übergangsregelungen

10.21 Auf Anträge zur Förderung des Neubaus, des Ausbaus oder der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (einschließlich Gemeinschaftsräumen), die vor dem 1. Januar 2001 gestellt worden sind, finden die WFB nebst Anlagen in der Fassung vom 12. Januar 2000 sowie die Mietenstufen nach der Anlage I zu § 1 der Wohngeldverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 1992 Anwendung.

2370

30. 9. 97 (11) 252. Ergänzung - SMI. NRW. - (Stand 31. 3. 2001 = MBI. NRW. Nr. 19/01 einschl.)

10.22 Auf Anträge zur Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen oder zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen, die vor dem 1. 8. 1998 gestellt worden sind, finden die Anforderungen des barrierefreien Bauens (Nummer 2.15) nicht zwingend Anwendung.

Das Zusatzdarlehen gemäß Nummer 2.156 darf nur gewährt werden, wenn die Voraussetzungen der Nummern 2.152 bis 2.155 erfüllt sind.

10 23 Nummer 5.16 findet keine Anwendung, wenn vor dem 1. April 1998

- a) der Förderantrag gestellt worden'ist, oder
- b) vertragliche Abmachungen, die auf die Übertragung des Eigentums am Grundstück bzw. am Grundstücksanteil oder auf die Bestellung des Erbbaurechts am Grundstück gerichtet sind, notariell beurkundet worden sind, oder
- c) die Antragsteller das Grundstück geerbt haben.

10.24 Bei Anträgen auf Förderung des Neubaus, des Ersterwerbs, des Ausbaus oder der Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen sowie des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums,

- a) die vor dem 1. Februar 1999 gestellt worden sind, finden die WFB in der Fassung vom 21. Januar 1998 Anwendung,
- b) die nach dem 31. Januar 1999- und vor dem 1. Februar 2000 gestellt worden sind, finden wahlweise die WFB in der Fassung vom 20. Januar ' 1999 oder in der Fassung vom 12. Januar 2000 Anwendung.

Anlagen

Anlage 1 (Anlage01)

[URL zur Anlage \[Anlage01\]](#)

Anlage 2 (Anlage02)

[URL zur Anlage \[Anlage02\]](#)

Anlage 3 (Anlage03)

[URL zur Anlage \[Anlage03\]](#)