



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2001 Nr. 27](#)
Veröffentlichungsdatum: 27.03.2001
Seite: 578



Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (ModR 2001)

2375

Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (ModR 2001)

RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport
v. 27. 3. 2001- IV A 3-31-679/2001

1

Rechtsgrundlage, Förderzweck

1.1

Das Land gewährt aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens nach Maßgabe

- dieser Richtlinien sowie

- des § 17 a Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 - BGBl. I S. 2137 -, jedoch ohne Einsatz von Bundesfinanzhilfen und

- des Wohnungsbauförderungsgesetzes (WBFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1991, geändert am 14. September 1999 - SGV. NRW. 237 -

Darlehen für die Modernisierung von Wohnungen, die im Land Nordrhein-Westfalen liegen, zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet und vor dem 1. Januar 1966 bezugsfertig geworden sind.

Modernisierung ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken. Zur Modernisierung zählen auch Instandsetzungen, die durch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnungen verursacht werden (modernisierungsbedingte Instandsetzung). Maßnahmen der Modernisierung können sich auf Gebäudeteile außerhalb der Wohnungen erstrecken, sofern diese den Wohnungen zugute kommen und eine Verbesserung des Wohnungsgrundrisses notwendig, auf andere Weise aber nicht zu erreichen ist.

1.2

Förderzweck ist es

- den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern und die nachhaltige Einsparung von Heizenergie und Wasser zu bewirken,
- Wohnungen mit sozial tragbaren Mieten zu erhalten und
- städtebauliche Missstände zu beheben und Wohngebäude von besonderem städtebaulichen Wert zu erhalten.

1.3

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel. Der Bewilligungsschluss für die im Laufe eines Kalenderjahres geprüften Anträge ist der 30. November.

1.4

Werden bauliche Maßnahmen nach dieser Richtlinie gefördert, ist eine Kumulation mit Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Programme) im Wohnungsbestand sowie mit Fördermitteln aus dem Landesprogramm "Rationelle Energieverwendung und Nutzung unerschöpflicher Energiequellen" - Programmbereich "Breitenförderung" - in der geltenden Fassung (SMBl. NRW. 751) ausgeschlossen.

2

Fördergegenstand

2.1

Förderfähig sind Maßnahmen

2.1.1

zur Verbesserung

- des Zuschnitts und der Funktionsabläufe der Wohnungen, insbesondere auch für Menschen mit Behinderungen,

- des Schallschutzes von Decken und Wohnungstrennwänden, Wohnungseingangs- und Innentüren,
- der Wasserversorgung und -entsorgung (inkl. Einbau von Wasserzählern),
- der Sanitärinstallation und -einrichtung,
- der Elektroinstallation und
- der Bewegungsfreiheit durch Schaffung barrierefreier Wohnungen entsprechend DIN 18 025 Teile I oder II, soweit die baulichen Besonderheiten des Bestands diese ermöglichen.

2.1.2

zur nachhaltigen Verbesserung des Wärmeschutzes durch

- Dämmung der Außenwände,
- Dämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume (Souterrain) oder des untersten Geschossbodens bei Nichtunterkellerung,
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke und
- Einbau von wärmedämmenden Fenstern und Außentüren.

2.1.3

zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie durch

- Einbau oder Anpassung von Niedertemperatur- oder Brennwertkesseln einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen,
- Umstellung auf Nahwärme (BHKW) oder auf Fernwärme (aus Kraft-Wärme-Kopplung, Abwärme),
- Einbau von zentralen Warmwasserbereitungsanlagen einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen,
- Einbau von thermischen Solaranlagen für die Brauchwassererwärmung und/oder zur Heizungsunterstützung einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen und
- Einbau von Elektrowärmepumpen für die kombinierte Raumwärme- und Warmwasserversorgung, wenn der jährliche Heizwärmebedarf 25% niedriger ist als der nach geltender Wärmeschutzverordnung.

2.1.4

zur Verbesserung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken in geschlossenen Wohnanlagen mit mindestens 30 Wohneinheiten. Förderfähig sind die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen. Zu den Maßnahmen gehören auch bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück, die zur gemeinsamen Nutzung dienen (z.B. Kinderspielplätze, Stellplätze und Verkehrsanlagen).

2.2

Werden Wärmeschutzmaßnahmen durchgeführt, so sind die in der Anlage 1 dargestellten Anforderungen zu erfüllen. Sie entsprechen den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung in der Fassung vom 16. August 1994 (WärmeschutzV) (BGBl. I S. 2121). Beim Einbau von wärmedämmenden Fenstern ist abweichend von der WärmeschutzV ein k-Wert_F von 1,4 einzuhalten. Dies gilt nicht für Fenster, die entsprechend der WärmeschutzV in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1982 (BGBl. I S. 209) bereits durch den Einbau von Isolier- oder Doppelverglasung wärmegeklämt sind und einen k-Wert_F von 3,2 aufweisen.

Die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen müssen der Verordnung über energiesparende Anforderungen an heizungstechnische Anlagen und Brauchwasseranlagen (Heizungsanlagen-Verordnung-HeizAnIV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 1998 (BGBl. I S. 851) entsprechen.

Für thermische Solaranlagen ist durch ein Prüfinstitut ein Mindestenergieertrag von 525 kWh pro qm Kollektorfläche und Jahr nachzuweisen. Beim Einbau von Wärmepumpen ist durch ein Prüfinstitut eine Jahresarbeitszahl nachzuweisen, die größer als 3,8 ist.

2.3

Die Maßnahmen nach Nummer 2.1.2 sind nur zusammen als Maßnahmenpaket förderfähig und müssen zusätzlich mit einer Maßnahme nach Nummer 2.1.3 kombiniert werden. Die einzelnen Maßnahmen nach Nummer 2.1.3 sind nur in Verbindung mit Nummer 2.1.2 förderfähig. In Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen sind mindestens drei Maßnahmen gem. Nummer 2.1.2 und 2.1.3 gebündelt durchzuführen. Einzelne Maßnahmen können nur dann gefördert werden, wenn im übrigen die vorhandenen Bauteile bereits der WärmeschutzV vom 16.8.1994 entsprechen.

2.4

Der Anschluss einer Wohnung an die Kanalisation kann gefördert werden, wenn er mit weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen (z.B. Einbau eines Badezimmers) vorgenommen wird.

2.5

Förderfähig sind außerdem die Kosten für das Schaffen von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude nach § 17 II. WoBauG.

2.6

Modernisierungsmaßnahmen sollen ökologische und gestalterische Anforderungen berücksichtigen und so geplant und ausgeführt werden, dass

- die gestalterische Qualität der Gebäude erhalten oder wiederhergestellt wird (keine Außendämmung bei Fachwerk- oder Stuckfassaden, Erhalt der ursprünglichen Fensterteilung - vgl. Anlage 1, Fußnote 2 -),
- eine ressourcensparende Gebäudetechnik zum Einsatz kommt,

- langlebige heimische oder regional verfügbare Materialien verwendet werden, deren Herstellung die Umwelt möglichst gering belastet oder die wiederverwendet oder wiederverwertet (recycelt) werden können und

- bei neu einzubauenden Fenstern der Rahmen vorrangig aus heimischen oder europäischen Hölzern gefertigt ist.

2.7

Nicht förderfähig sind Maßnahmen,

2.7.1

an Wohngebäuden, für die ein Bewilligungsbescheid bereits erteilt, dann aber zurückgegeben wurde.

2.7.2

die vor Bewilligung bereits begonnen oder durchgeführt worden sind (als Beginn einer Maßnahme ist der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- oder Lieferungsvertrages anzusehen).

2.7.3

denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen.

2.7.4

der allgemeinen Instandsetzung.

2.7.5

an Wohngebäuden mit solchen Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung (BGBl. I S. 2253), die durch die Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich nicht behoben werden.

2.7.6

in Wohnungen, deren Wohnfläche folgende Größen überschreitet:

- im Eigenheim mit einer Wohnung:	130 qm,
- im Eigenheim mit zwei Wohnungen:	200 qm,
- in eigengenutzten Eigentumswohnungen	120 qm,
- in anderen Wohnungen in der Regel:	90 qm.

Bei Eigenheimen mit zwei Wohnungen darf keine der geförderten Wohnungen die Wohnfläche von 130 qm übersteigen. Die zweite Wohnung darf nur als abgeschlossene Wohnung gefördert werden.

Für die angemessene Unterbringung eines Haushaltes mit mehr als vier Personen erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm für die fünfte und jede weitere Person.

In Denkmälern oder Gebäuden, die in einem Denkmalbereich liegen, erhöht sich die nach Satz 1 zulässige Wohnfläche um max. 10 v. H.

Überschreitungen der zulässigen Wohnfläche bis zu 7 qm können in begründeten Ausnahmefällen (z.B. aufgrund von planerischen Einschränkungen) zugelassen werden. Über Ausnahmen entscheidet die Bewilligungsbehörde.

Bei Ausbau und Erweiterung sind die Wohnflächen nach Ausbau anzurechnen.

2.7.7

in Wohnungen, die durch die Eigentümerin oder den Eigentümer oder einen Familienangehörigen genutzt werden, deren jeweiliges Gesamteinkommen zum Zeitpunkt der Antragstellung die in § 25 II. WoBauG festgesetzten Grenzen um mehr als 5 v.H. übersteigt. Die Einhaltung der Einkommensgrenze entfällt, wenn das Gebäude in einem Denkmalbereich liegt oder ein Denkmal ist. Die Ermittlung des Einkommens ist nach dem Einkommensprüfungserlass in der geltenden Fassung (SMBl. NRW. S. 2370) vorzunehmen.

2.7.8

bei denen Nachtstromspeicherheizungen und/oder Warmwasserbereitungsanlagen durch Stromdurchlauferhitzer eingebaut werden.

2.7.9

bei denen Anlageteile im Eigentum Dritter zur eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser entstehen (Contracting-Maßnahmen). Anschlusskostenbeiträge für solche Maßnahmen sind ebenfalls nicht förderfähig.

2.7.10

bei denen folgende Baustoffe verwendet werden:

- asbesthaltige Baustoffe,
- Baustoffe, die vollhalogenierte oder teilhalogenierte Flurchlorkohlenwasserstoffe (FCKW, HFCKW) enthalten oder unter Verwendung dieser Stoffe hergestellt wurden,
- UF-Montageschäume (Harnstoff-Formaldehyd-Schaumkunststoff) und
- Baustoffe, deren Ausgleichskonzentration für Formaldehyd 0,05 ppm (parts per million - 1 ppm = 1,2 mg/m³) im Prüfraum überschreiten. Das Prüfverfahren richtet sich nach der Richtlinie des Ausschusses für einheitliche technische Baubestimmungen (ETB) zur Begrenzung der Formaldehydemission in die Raumluft bei Verwendung von Harnstoff-Formaldehydharz-Ortschaum.

3

Förderempfängerin/Förderempfänger

3.1

Die Förderung wird natürlichen und juristischen Personen als Eigentümerin/Eigentümer oder als sonstige dingliche Verfügungsberechtigte gewährt.

3.2

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger muss die für die Gewährung der Mittel erforderlichen Voraussetzungen entsprechend § 33 Abs. 1 II. WoBauG erfüllen. Zur Feststellung dieser Voraussetzung hat die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden. Betragen die Verbindlichkeiten des Förderempfängers oder der Förderempfängerin bei der Wfa nicht mehr als 100.000 DM, so prüft die Bewilligungsbehörde die Voraussetzungen. Bei Eigentumsmaßnahmen kann die Leistungs- und Zuverlässigkeit des Förderempfängers oder der Förderempfängerin in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung der Maßnahmen gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheint.

4

Förderart

Die Förderung erfolgt mit Darlehen aus nicht öffentlichen Mitteln nach § 6 Abs. 2 II. WoBauG zur anteiligen Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen. Sie wird als Darlehen in Höhe von 50 bzw. 30 v.H. (gem. Nummer 5.1 oder 5.2) der bei Bewilligung als förderfähig anerkannten Kosten gewährt.

5

Bemessungsgrundlage

5.1

Das Darlehen beträgt bei Kosten von 300 bis 1.800 DM je Quadratmeter Wohnfläche 50 v.H. der anerkannten förderfähigen Kosten, wenn sich die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer verpflichtet, die Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Nummern 7.1, 7.2 und 7.4.1 einzuhalten.

5.2

In Gemeinden der Mietenstufen vier und fünf ist eine Förderung auch für Mieterhaushalte mit mittlerem Einkommen möglich. Das Darlehen beträgt bei Kosten von 300 bis 1.800 DM je Quadratmeter Wohnfläche 30 v. H. der anerkannten förderfähigen Kosten, wenn sich die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer verpflichtet, die Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Nummern 7.3 und 7.4.2 einzuhalten (Förderung für Mieterhaushalte mit mittlerem Einkommen). Die Gewährung dieser Darlehen setzt voraus, dass für mindestens 50 v. H. der geförderten Wohnungen Darlehen nach Nr. 5.1 bewilligt werden.

5.3

Werden beim Ersteinbau oder der Erneuerung einer zentralen Heizungs- und/oder Warmwasserbereitungsanlage die baulichen Investitionen nur teilweise auf Rechnung des Eigentümers/der Eigentümerin (z.B. über Contracting-Maßnahmen) durchgeführt, so ist die Obergrenze der als förderfähig anerkannten Kosten um 100 DM pro Quadratmeter Wohnfläche zu kürzen.

5.4

Ergänzend zu den Darlehen nach Nummer 5.1 oder 5.2 kann ein Zusatzdarlehen gewährt werden, sofern es zur Deckung städtebaulich bedingter Mehraufwendungen erforderlich ist. Gefördert werden nur Gebäude, die

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

Die Höhe des Zusatzdarlehens für den städtebaulich bedingten Mehraufwand beträgt bei Gebäuden,

die vor 1870 bezugsfertig waren:	450 DM/qm/Wfl (Fachwerk) 300 DM/qm/Wfl (Massivbau)
die vor 1918 bezugsfertig waren:	250 DM/qm/Wfl.
die vor 1948 bezugsfertig waren:	175 DM/qm/Wfl.

Werden nicht für alle Wohnungen Modernisierungsfördermittel gewährt, wird die Bemessungsgrundlage für das Zusatzdarlehen anteilig (bezogen auf die geförderte Wohnfläche) gekürzt.

Neben dem Zusatzdarlehen dürfen keine Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln in Anspruch genommen werden.

5.5

Ergänzend zu dem Darlehen nach Nummer 5.1 oder 5.2 kann ein Zusatzdarlehen zur Verbesserung des privaten Wohnumfelds für Maßnahmen nach Nummer 2.1.4 gewährt werden. Es beträgt 60 DM **pro Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche**. Werden nicht für alle Wohnungen Modernisierungsfördermittel gewährt, wird die Bemessungsgrundlage für das Zusatzdarlehen anteilig (bezogen auf die geförderte Wohnfläche) gekürzt. Neben dem Zusatzdarlehen dürfen keine Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln in Anspruch genommen werden.

5.6

Wird ein Aufzug errichtet, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 2.000 DM pro geförderter Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird, gewährt werden. Es beträgt jedoch höchstens 45.000 DM pro Aufzug. Voraussetzung für die Förderung ist, dass Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 2.1.1 durchgeführt werden, so dass barrierefreie Wohnungen entsprechend DIN 18025 Teil 1 oder Teil 2 entstehen. Werden bereits barrierefreie, mit Mitteln nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) geförderte Wohnungen nachträglich mit einem Aufzug ausgerüstet, ist die unter 1.1 genannte Baualtersstufe nicht zu beachten.

5.7

Das nach den Nummern 5.1 bis 5.6 berechnete Darlehen, ist auf volle hundert Deutsche Mark aufzurunden.

5.8

Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten wird der Anteil an allgemeinen Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von Nummer 2.7.4 mit 20 % pauschaliert in Abzug gebracht.

5.9

Eine wiederholte Förderung ist bis zur jeweiligen Höhe der förderfähigen Kosten zulässig, wenn die förderfähigen Kosten der bisherigen Maßnahmen den jeweiligen Höchstbetrag unterschreiten. Bei wiederholter Förderung ist die Modernisierung aus früheren Programmen des Bundes oder des Landes zu berücksichtigen.

5.10

Der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers darf bei den Gesamtkosten mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Unternehmensleistung angesetzt werden könnte.

6

Darlehensbedingungen

6.1

Das nach Nummer 5.1 bis 5.6 berechnete Darlehen wird für 15 Jahre zinslos gewährt. Danach ist das Darlehen mit 6 v.H. zu verzinsen. Das Darlehen ist mit jährlich 4 v.H. - bei nach 15 Jahren einsetzender Verzinsung unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen - zu tilgen. Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde zu zahlenden Gebühren sind 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.

6.2

Wenn für einen weiteren Zeitraum eine Mietpreisbindung nach Nummer 7.1 oder Nummer 7.2 und eine Belegungsbindung nach Nummer 7.4 vereinbart wird, bleibt das Darlehen für den weiteren Zeitraum zinslos.

6.3

Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen - Anstalt der Westdeutschen Landesbank - Girozentrale - (Wfa) und der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag festgelegt.

7

Miete, Bindung, Mieterinformation

Das Darlehen darf nur gewährt werden, wenn

- die in Folge der Modernisierung erhöhte Miete für den bezugsberechtigten Personenkreis tragbar im Sinne von § 46 II. WobauG ist,
- die sich in Folge der Modernisierung ergebende Mieterhöhung in einem angemessenen Verhältnis zu der Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnungen und auch zu den Kostenmieten und dem Wohnwert neuerer Sozialwohnungen steht,
- bei vermieteten Wohnungen die zulässige Mieterhöhung wegen der Energiesparmaßnahmen das Zweifache der Energiekostenersparnis und
- die Miete nach Modernisierung die im folgenden genannten Mietobergrenzen nicht übersteigt.

7.1

Miete für **preisgebundene** Wohnungen

7.1.1

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist zu verpflichten, für den Zeitraum von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung für preisgebundene Wohnungen nur eine Durchschnittsmiete zu vereinbaren,

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

- die einschließlich der Mieterhöhung wegen der Modernisierung

7,55 DM qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 1

7,85 DM qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 2

8,35 DM qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 3

8,85 DM qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 4

9,35 DM qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 5

nicht übersteigt.

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

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

7.1.2

Eine Erhöhung der Durchschnittsmiete ist während des in Nummer 7.1.1 genannten Zeitraums ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen sind preisrechtlich zulässige Mieterhöhungen

- aufgrund von Erhöhungen der Kapitalkosten für solche Fremdmittel, die der Deckung der Gesamtkosten - ohne Kosten der Modernisierung - dienen (§ 23 Abs. 1 und 4 II. BV),
- aufgrund weiterer Modernisierungen, soweit dadurch die Mietbeträge nach Nummer 7.1.1 nicht überschritten werden und die Bewilligungsbehörde gemäß § 11 Abs. 7 II. BV zugestimmt hat;
- aufgrund von Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (§§ 26, 28 II. BV),
- die jeweils nach Ablauf von zwei Jahren, erstmalig zwei Jahre nach Fertigstellung der Modernisierung, wirksam werden, wenn der Erhöhungsbetrag 0,30 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigt.

7.1.3

Die Erhebung von Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen neben der Einzelmiete nach den preisrechtlichen Vorschriften bleibt unberührt. Ausgeschlossen sind jedoch Zuschläge wegen weiterer Modernisierungen (§ 6 Abs. 2 und § 26 Abs. 1 Nummer 4 NMV 1970), soweit die Durchschnittsmiete zuzüglich dieser Zuschläge die Mietbeträge nach Nummer 7.1.1 übersteigt.

7.1.4

Wird die Modernisierung nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit vorgenommen, darf bei der Anwendung der Nummern 7.1.1 bis 7.1.3 an die Stelle der Durchschnittsmiete die Einzelmiete zuzüglich des Modernisierungszuschlags nach § 26 Abs. 1 Nummer 4 NMV 1970 erhoben werden.

7.1.5

Soweit eine preisrechtlich zulässige Erhöhung der Miete und der Zuschläge in den Nummern 7.1.2 und 7.1.3 ausgeschlossen ist, steht der Vermieterin oder dem Vermieter das Recht zur Erhöhung aufgrund der Verpflichtung im Antrag und Bewilligungsbescheid über die Modernisierungsmittel nicht zu (§ 10 Abs. 4 WoBindG).

7.2

Miete für **nicht preisgebundene** Wohnungen

7.2.1

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist zu verpflichten, für nicht preisgebundene Wohnungen während eines Zeitraumes von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung nur eine Miete zu fordern oder zu vereinbaren, die in den Fällen, in denen Darlehen nach Nummer 5.1 gewährt wurden, die in Nummer 7.1.1 Satz 1 und Satz 3 festgelegten Beträge nicht übersteigt.

Die Miete setzt sich zusammen

- aus der vor der Modernisierung zuletzt vereinbarten Miete und
- dem Erhöhungsbetrag nach § 2 Abs. 1 oder § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG), soweit dadurch der maßgebende Mietbetrag nach Nummer 7.1.1 nicht überschritten wird.

7.2.2

Eine Erhöhung der Miete ist während eines Zeitraumes von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgeschlossen. Zulässig sind

- die Umlage erhöhter Kapitalkosten (§ 5 MHG), ausgenommen bei Finanzierungsmitteln, die der Deckung der Kosten der Modernisierung dienen,
- Mieterhöhungen aufgrund weiterer Modernisierungen (§ 3 MHG), soweit dadurch die Mietbeträge nach Nummer 7.2.1 nicht überschritten werden,
- die Umlage der Betriebskosten im Sinne von § 27 II. BV und die Erhöhung dieser Umlage (§ 4 MHG) und
- Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete (§ 2 MHG) nach Ablauf von jeweils zwei Jahren, erstmalig zwei Jahre nach Fertigstellung der Modernisierung, wenn der Erhöhungsbetrag 0,30 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigt.

7.2.3

Soweit Mieterhöhungen in Nummer 7.2.2 ausgeschlossen sind, steht der Vermieterin oder dem Vermieter das Recht zur Mieterhöhung aufgrund der Verpflichtung im Antrag und Bescheid über die Modernisierungsförderungsmittel nicht zu (§ 1 Satz 3 MHG).

7.3

Miete in Wohnungen für Mieterhaushalte mit mittlerem Einkommen

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich zu verpflichten, für nicht preisgebundene Wohnungen, für die Darlehen nach Nr. 5.2 gewährt werden, während eines Zeitraums von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung

- im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die einschließlich der Mieterhöhung wegen der Modernisierung die nach Nummer 7.1.1 zulässigen Mietobergrenzen um nicht mehr als 1,50 DM pro qm Wohnfläche monatlich übersteigt und
- im Rahmen des MHG nur eine Miete zu fordern, die die im Bewilligungsbescheid festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 2 v. H. für jedes Jahr seit der Fertigstellung der Modernisierung nicht übersteigt.

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

7.4

Belegungsbindung

7.4.1

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist zu verpflichten, für die Dauer der Bindung das Freiwerden einer geförderten Wohnung der zuständigen Stelle anzuzeigen und die Wohnung bei Neuvermietungen nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides für den Zeitraum von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung nur an Inhaberinnen und Inhaber einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung (§ 5 WoBindG) zu vermieten.

7.4.2

Die mit Darlehen nach Nummer 5.2 geförderten Wohnungen können bei Neuvermietung an Wohnungssuchende überlassen werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 40 v.H. übersteigt.

7.4.3

Zur Sicherung der Belegungsbindungen ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der zuständigen Stelle nach § 2 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen in der geltenden Fassung (SGV. NRW. 237) einzutragen. Bei selbstgenutztem Wohnraum entfällt die Sicherung der Belegungsbindung, wenn die Darlehenssumme 20.000 DM nicht übersteigt.

7.5

Informationen für Mieterinnen und Mieter

7.5.1

Im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer/seiner Verpflichtung gemäß § 541 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat die Antragstellerin oder der Antragsteller

- die Modernisierungsmaßnahmen nach Art und Umfang mit dem Ziel einer abgestimmten einvernehmlichen Lösung mit der Mieterin und dem Mieter zu erörtern,
- die Mieterin und den Mieter über ihre/seine Absichten zu informieren, Modernisierungsförderungsmittel des Landes in Anspruch zu nehmen und
- der Mieterin und dem Mieter die nach Nummern 7.1 bis 7.3 dieser Richtlinien zulässigen Mieterhöhungen, die Mietobergrenzen sowie die Bindungsdauer der Miete mitzuteilen. Der Nachweis der Information ist bei der Antragstellung zu führen.

7.5.2

Stand die Wohnung vor Beginn der Modernisierungsarbeiten leer und wird sie erst nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten vermietet, so hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Mieterin oder den Mieter entsprechend den Regelungen der Nummer 7.5.1, dritter Spiegelstrich, zu informieren. Der Nachweis hierüber ist der Bewilligungsbehörde gegenüber zu führen.

7.5.3

Bei Neuvermietungen im Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung der Modernisierung hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Verpflichtung, die Mieterin oder den Mieter entsprechend den Regelungen der Nummer 7.5.1, dritter Spiegelstrich, zu informieren und die Restbindungsdauer bekanntzugeben. Der Nachweis hierüber ist gegenüber der Bewilligungsbehörde zu führen.

8

Antrag

Anträge auf Förderung der Modernisierung sind auf dem vorgeschriebenen Antragsmuster bei der Gemeinde zu stellen, in der das Objekt liegt.

Die voraussichtlichen Kosten der beantragten Fördermaßnahmen sind durch Kostenvoranschläge oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung im Antrag anzugeben. Die Bewilligungsbehörde prüft ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit und Angemessenheit.

9

Bewilligung

9.1

Für die Entscheidung über die Bewilligung von Darlehen sind die Bewilligungsbehörden (§ 2 Abs. 1 WBFG) zuständig.

9.2

Kreisangehörige Gemeinden, die nicht selbst Bewilligungsbehörden sind, leiten die Anträge an die zuständige Bewilligungsbehörde weiter. Bei Gebäuden, die Denkmäler sind oder in Denkmalsbereichen liegen, hat die Gemeinde eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der unteren Denkmalbehörde beizufügen.

9.3

Bei der Prüfung des Antrags hat die Bewilligungsbehörde die Objekte zu besichtigen. Liegen die Fördervoraussetzungen vor, übersendet die Bewilligungsbehörde der Wfa die Entscheidung mit Begründung sowie eine Ausfertigung des geprüften Antrages mit Bearbeitungsvermerken. Die Wfa erstellt im Wege der automatisierten Datenverarbeitung den Bewilligungsbescheid im Namen der Bewilligungsbehörde. Sie übersendet eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides der Antragstellerin oder dem Antragsteller, der Bewilligungsbehörde und der zuständigen Stelle gem. § 2 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen. Außerdem erhält die Antragstellerin oder der Antragsteller einen vorbereiteten Vordruck für die Anzeige der Fertigstellung.

9.4

Spätester Vorlageschlussstermin für die geprüften Anträge eines Kalenderjahres bei der Wfa ist der 1. Dezember.

9.5

Der Bewilligungsbescheid wird unwirksam, wenn die Maßnahmen nicht spätestens nach 36 Monaten abgeschlossen sind.

10

Prüfung der Durchführung und Fertigstellung der Maßnahmen

10.1

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat bis zum Ablauf der von der Bewilligungsbehörde zu benennenden Frist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides, die Fertigstellung nach dem vorgeschriebenen Muster der Bewilligungsbehörde anzuzeigen. Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag die Frist zur Fertigstellung der Modernisierung um ein Jahr verlängern, wenn ihre Einhaltung der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger aus Umständen nicht möglich ist, die sie oder er nicht zu vertreten hat. Die Fristverlängerung ist der Wfa mitzuteilen. Die Wfa überwacht die Fristen zentral und erteilt im Auftrag der Bewilligungsbehörden entsprechende Änderungsbescheide.

10.2

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat mit der Anzeige der Fertigstellung einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung vorzulegen. Die Bewilligungsbe-

hörde hat sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige unverzüglich von der Durchführung und Fertigstellung der Maßnahmen vor Ort zu überzeugen und zu prüfen, ob die Gesamtkosten gem. Kostenaufstellung den der Bewilligung zu Grunde liegenden Kosten entsprechen. Weichen die Gesamtkosten von den im Bewilligungsbescheid angesetzten Kosten ab, ist das Darlehen durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens ist nicht zulässig.

10.3

Werden beantragte und bewilligte Maßnahmen nicht durchgeführt, so ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahme gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen. Das gilt auch, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung die höchstförderfähigen Kosten überschritten waren.

10.4

Für alle Kosten müssen ordnungsgemäße Rechnungs- und Zahlungsbelege im Original vorhanden sein. Die Belege sind bis fünf Jahre nach Vorlage der Kostenaufstellung zur Prüfung bereitzuhalten und auf Anforderung der Bewilligungsbehörde vorzulegen. Es steht im Ermessen der Bewilligungsbehörde, die Vorlage zu verlangen. Sie ist stets zu fordern, wenn

1. der Verdacht besteht, dass bewilligte Mittel nicht der Bewilligung entsprechend verwendet worden sind,
2. begründete Annahme besteht, dass die Anzeige über die Aufstellung der Kosten unrichtige Angaben enthält oder
3. die Anzeige über die Kostenaufstellung von den Kostenansätzen bei der Bewilligung erheblich abweicht.

10.5

Die nach § 2 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen zuständigen Stellen haben die geförderten Wohnungen zur Überwachung der Belegungs- und Mietpreisbindungen in einer Objektkartei oder -datei zu erfassen. Die Kartei (Datei) muß mindestens folgende Merkmale und deren Veränderung kenntlich machen:

- Förderobjekt
- Orts- und Straßenbezeichnung, Name und Anschrift der Eigentümerin oder des Eigentümers, Datum und Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides, Jahr des Abschlusses der Modernisierungsmaßnahme
- Geförderte Wohnungen
- Lage im Gebäude, Wohnfläche, Vorbehalt für einen bestimmten Personenkreis, Beginn und Ende der Belegungsbindungen
- Belegung der Wohnungen
- Datum des Freiwerdens der geförderten Wohnung, Datum des Nutzungsbeginns durch eine Wohnberechtigte oder einen Wohnberechtigten, Datum der erteilten Wohnberechtigungsbe-

scheinigung, Benutzungsgenehmigung oder Freistellung sowie deren Befristung, Name der Mieterin oder des Mieters

- Miete

- Höhe der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete sowie ggf. der zulässigen Veränderung mit Datum der jeweiligen Wirksamkeit

- Art und Zeitpunkt einer Kontrolle.

Die Kartei (Datei) ist bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr des Auslaufens der Bindung aufzubewahren.

Bei der Modernisierung von preisgebundenen Wohnungen ist die zu führende Kartei (Datei) gemäß Nummer 1 der Kontroll-Richtlinien (Anlage 1 zu Nummer 2.1 VV-WoBindG - RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 13.11.1989, zuletzt geändert am 28.12.1999 (SMBl. NRW. 238) -) bzw. gemäß Nummer 7 des RdErl. d. Innenministers vom 31.3.1980 zur Zweckbestimmung der Wohnungen des Zweiten Förderungsweges, geändert am 11.7.1995 (SMBl. NRW. 238) um die Merkmale aus der Modernisierungsförderung zu ergänzen.

10.6

Soweit im Einzelfall begründeter Anlaß zu der Annahme besteht, daß gegen die Verpflichtung zur Mietpreis- oder Belegungsbindung verstoßen wurde, hat die zuständige Stelle den Sachverhalt aufzuklären und die Wfa zu unterrichten. Bei öffentlich geförderten Wohnungen hat die Überwachung der Verpflichtungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers im Rahmen der Kontrollen gemäß Nummer 2.2 Kontroll-Richtlinien zu erfolgen.

11

Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung

11.1

Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Darlehen sind gemäß § 11 Abs. 1 WBFG Aufgaben der Wfa.

11.2

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

Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich rechtliche Körperschaften Bauherren/innen, Grundstückseigentümer/innen (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmer/innen, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden.

Von einer Sicherung der Darlehen durch eine Hypothek oder durch Ersatzsicherheiten kann abgesehen werden, wenn die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer sich der Wfa gegenüber verpflichtet, eine mögliche Sicherung durch eine Hypothek nicht durch eine Verpfändung des als Pfandobjekt in Betracht kommenden Grundstückes für eine andere Verbindlichkeit oder

durch seine Veräußerung zu verhindern. Dies gilt nur für Darlehen, die den Betrag von 20.000 DM nicht übersteigen.

11.3

Die Darlehen werden ausgezahlt, wenn

- der Darlehensvertrag (Nummer 6.3) abgeschlossen ist,
- die Hypothekenbestellungsurkunde vollzogen ist,
- die zur Sicherung der bewilligten Darlehen bestimmten Grundpfandrechte sowie vorgesehene beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Nummer 7.4.3) in das Grundbuch eingetragen worden sind. In den Fällen der Nummer 11.2. Satz 3 und 4 ist die Eintragung der Hypothek nicht erforderlich und
- die Förderempfängerin oder der Förderempfänger der Wfa nachgewiesen hat, daß eine Gebäudeversicherung gegen das Risiko Feuer mit einer ausreichenden Versicherungssumme abgeschlossen ist.

11.4

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt nach Erfüllung der Voraussetzungen der Nummer 11.3

- in einer ersten Rate in Höhe von 50 v.H. bei Baubeginn und
- in einer zweiten Rate in Höhe von 50 v.H. nach Fertigstellung der Maßnahmen und Bestätigung der Bewilligungsbehörde nach Nummer 10.2.

Die einzelnen Darlehensraten werden auf ein von der Förderempfängerin oder vom Förderempfänger zu benennendes Konto gezahlt.

11.5

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

12

Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Darlehen und die ggf. erforderliche Änderung oder Aufhebung des Bewilligungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Darlehen gelten die Vorschriften dieser Richtlinien sowie die Regelungen in den Darlehensverträgen.

13

Vordrucke und Vertragsmuster

Soweit in dieser Richtlinie die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vorgeschrieben ist, werden diese von der Wfa erstellt, vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport genehmigt und bekanntgemacht. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung der Wfa nicht abgeändert werden.

14

Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.04.2001 in Kraft.

15

Geltungsdauer

Diese Richtlinien treten mit Ablauf des 31.12.2005 außer Kraft.

[Anlage 1,pdf.file](#)

MBI. NRW. 2001 S. 578

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

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