



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2003 Nr. 10](#)
Veröffentlichungsdatum: 05.02.2003
Seite: 247

I

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 05.02.2003 IV A 2 - 2010 - 05/03

2370

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 05.02.2003
IV A 2 - 2010 - 05/03

Inhaltsübersicht

1	Allgemeine Grundsätze
1.1	Begünstigter Personenkreis
1.2	Art der eingesetzten Mittel
1.3	Kein Rechtsanspruch
1.4	Nicht förderfähiger Wohnraum

1.5	Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger
1.6	Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistungen, Bedingungen für Fremdmittel
1.7	Städtebauliche, bauaufsichtliche und bautechnische Fördervoraussetzungen, Bergschadensicherungen
2	Förderung des Neubaus von Mietwohnungen
2.1	Fördergegenstand und Zielgruppe
2.2	Wohnungsgrundriss, Wohnungsgröße und Kosten
2.3	Barrierefreies Bauen
2.4	Belegung und Zweckbindung
2.41	Art der Belegungsrechte
2.42	Besondere Zweckbindung, Betreuungspauschale
2.5	Mittelbare Belegung
2.6	Miete und Mietbindung
2.61	Höhe der Miete bei Erstbezug
2.62	Mietentwicklung und Art der Mietbindung
2.7	Art und Höhe der Förderung
2.8	Darlehensbedingungen
2.9	Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Haushalte

3	Besondere Grundsätze für die Förderung des Ausbaus und der Erweiterung von Mietwohnungen
3.1	Gegenstand der Förderung
3.2	Wohnungsstandard, Bauaufwand, Förderausschluss
3.3	Art und Höhe der Förderung
4	Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen
5	Förderung von selbst genutztem Wohneigentum
5.1	Förderziel, Zweckbindung, Art und Qualität der Förderobjekte
5.2	Förderfähiger Personenkreis
5.3	Art und Höhe der Förderung
5.31	Grundförderung: Grundbetrag, Kinderbonus und Eigenheimzulagedarlehen
5.32	Zusatzförderung: Regionalbonus, Ökobonus und Sozialbonus
5.4	Darlehensbedingungen
5.5	Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums und für Trägermaßnahmen
5.6	Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung
5.7	Ausbau und Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung selbst genutzten Wohneigentums
5.8	Lastenberechnung und Tragbarkeit der Belastung

5.9	Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung, Arbeitgeberbeteiligung
6	Darlehen für Schwerbehinderte
6.1	Fördervoraussetzungen
6.2	Höhe der Förderung
6.3	Darlehensbedingungen
6.4	Mindestbetrag
7	Antrags- und Bewilligungsverfahren
7.1	Zuteilung der Fördermittel an die Bewilligungsbehörden
7.2	Antragsverfahren
7.3	Förderzusage
7.4	Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde
7.5	Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit
7.6	Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt
8	Dingliche Sicherung, Auszahlung der bewilligten Mittel, Darlehensverwaltung
8.1	Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Förderzusagen
8.2	Sicherung der bewilligten Mittel
8.3	Auszahlung der Baudarlehen

9	Belege
10	In-Kraft-Treten, Übergangsregelungen
10.1	In-Kraft-Treten
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.	Bauaufsichtliche Anforderungen
7.	Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte

Anlage 2:

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

1.	Verwendung des Aufkommens
2.	Anzuwendende Bestimmungen
3.	Einsatz der Mittel

4.	Verfahren
----	-----------

1

Allgemeine Grundsätze

1.1

Begünstigter Personenkreis

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) und der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (VO WoFG NRW) bewilligt für

- a) Begünstigte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A);
- b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW um bis zu 40 v.H. übersteigt (Einkommensgruppe B).

Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Einkommensprüfungserlass 2002 in der jeweils geltenden Fassung (SMBI. NRW. 2370) und den Verwaltungsvorschriften zum Wohngeldgesetz zu entnehmen.

1.2

Art der eingesetzten Mittel

Für die soziale Wohnraumförderung werden sowohl Mittel des Bundes als auch des Landes eingesetzt.

1.3

Kein Rechtsanspruch

Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

1.4

Nicht förderfähiger Wohnraum

Ausgeschlossen ist die Förderung von Wohnraum, der

1.41

auf einem Grundstück steht oder errichtet werden soll, das

außerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen liegt oder

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

1.42

in seinem Wohnwert durch Immissionen erheblich beeinträchtigt ist,

1.43

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

1.44

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

1.45

Abgesehen von den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6 dürfen Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 7.25 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt. 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 1 eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Verträge darf im Sinne von Satz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

1.5

Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger

1.51

§ 11 Abs. 3 WoFG bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen die Förderempfängerin oder der Förderempfänger erfüllen müssen. Fördermittel können auf Antrag auch einer Förderempfängerin oder einem Förderempfänger bewilligt werden, für die oder den an einem geeigneten Baugrundstück ein Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 75 Jahren bestellt ist. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet.

1.52

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 bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt 50 000 Euro übersteigt. Soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 1 gilt nicht bei natürlichen Personen, die Wohneigentum zur Selbstnutzung errichten oder erwerben.

1.53

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

1.6

Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistungen, Bedingungen für Fremdmittel

1.61

Gesicherte Gesamtfinanzierung

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

1.62

Eigenleistungen

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat eine angemessene Eigenleistung zu erbringen.

1.621

Als angemessen gilt eine Eigenleistung in Höhe von mindestens

- a) 20 v.H. der Gesamtkosten bei Mietwohnungen,
- b) 15 v.H. der Gesamtkosten bei Eigentumsmaßnahmen; eine Eigenleistung, die mindestens 10 v.H. der anteiligen Gesamtkosten beträgt, darf bei Haushalten mit zwei und mehr Kindern im Sinne des § 32 Abs.1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes nicht als unzulänglich angesehen werden, wenn die Belastung tragbar erscheint. Selbsthilfeleistungen sind durch schriftliche Erklärungen auf Vordruck nach vorgeschriebenem Muster glaubhaft zu machen.

1.622

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

1.63

Bedingungen für Fremdmittel

1.631

Vor Auszahlung der Fördermittel, die für die Errichtung oder den Erwerb selbstgenutzten Wohn-

raums bewilligt werden, ist nachzuweisen, 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).

1.632

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 Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der bewilligten Wohnungsbaumittel gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Grundschuldverpflichtungserklärung 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 im Antrag 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.

1.633

Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann Ausnahmen von den Nummern 1.631 und 1.632, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von besonderen Voraussetzungen abhängig machen.

1.634

Wohnungen, zu deren Finanzierung Finanzierungsbeiträge von Wohnungssuchenden gefordert werden, werden nicht gefördert.

1.7

Städtebauliche, bauaufsichtliche und bautechnische Fördervoraussetzungen, Bergschadensicherungen

Wohnungen in der Form von Neubau, Ausbau und Erweiterung dürfen nur gefördert werden, wenn die städtebaulichen, bauaufsichtlichen und bautechnischen Fördervoraussetzungen sowie die besonderen Anforderungen in Bergschadengebieten nach Anlage 1 erfüllt sind.

2

Förderung des Neubaues von Mietwohnungen

2.1

Fördergegenstand und Zielgruppe

2.11

Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Mietwohnungen – auch in der Bauform von Miet-Einfamilienhäusern – und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen werden (§ 16 Abs. 1 Ziffer 1 WoFG). Im Folgenden ist unter Mietwohnung stets auch die Genossenschaftswohnung zu verstehen, also eine Wohnung, bei der die Nutzerinnen oder die Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten. Geförderte Genossenschaftswohnungen unterliegen denselben Zweckbindungen wie Mietwohnungen.

2.12

Die Mietwohnungen dienen der Wohnraumversorgung von Begünstigten der Einkommensgruppe A (Nummer 1.1 Satz 1 Buchstabe a) und B (Nummer 1.1 Satz 1 Buchstabe b).

2.13

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

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

2.2

Wohnungsgrundriss, Wohnungsgröße und Kosten

2.21

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

2.22

Die Wohnfläche muss in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der zu schaffenden Räume stehen. Dabei ist der Flächenbedarf für Wohnungen, die barrierefrei errichtet werden oder für Wohnungen, die für Rollstuhlfahrer bestimmt sind, zu berücksichtigen. Ist die Wohnung für eine Person bestimmt, darf die Wohnfläche 35 Quadratmeter nicht unterschreiten. Die Wohnungen sind nur förderfähig, wenn sie die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten.

Die Wohnflächenobergrenzen betragen für:

- a) Wohnungen, die barrierefrei (Nummer 2.3) geplant und errichtet werden: Tabelle Spalte 1,

b) Wohnungen, die Personen vorbehalten werden, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind: Tabelle Spalte 2:

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

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

2.23

Die Bewilligungsbehörde kann eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen gemäß Nummer 2.22 Satz 5 und Satz 6 um bis zu 5 Quadratmeter zulassen, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist. Planerische Gründe sind beispielsweise: Notwendigkeit der Schaffung von Kellerersatzräumen oder einer zusätzlichen Badewanne in der Wohnung, Schließung von Baulücken oder vergleichbare bauliche Besonderheiten. Wird die Bindung an einer anderen Wohnung begründet, gelten die Wohnflächenobergrenzen gemäß 2.22 für die geförderte Wohnung nur insoweit als sie für die Bemessung des Baudarlebens maßgeblich sind.

2.24

Mietwohnungen sollen den Anforderungen des kostensparenden Bauens entsprechen. Auf dieses Ziel sind die Förderbedingungen, insbesondere die Begrenzung der Förderung auf einen bestimmten Betrag (Förderpauschale) ausgerichtet. Die Bewilligungsbehörde prüft zudem, ob die im Antrag angegebenen Gesamtkosten den Kosten entsprechen, die im Bereich der Bewilligungsbehörde angemessen sind.

2.3

Barrierefreies Bauen

2.31

Ziel der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen ist es, die Wohnqualität zu erhöhen und mit einem einheitlichen Wohnungsstandard allen Wohnbedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssituationen möglichst gerecht zu werden. Deshalb werden barrierefreie 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). Wohnungen ober- oder unterhalb der Eingangsebene, die für ältere oder behinderte Menschen zweckgebunden sind, müssen mit einem Aufzug erreichbar sein.

2.32

Der Neubau von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

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

2.33

Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 2.32 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.

2.34

Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 2.32 Buchstabe b) zulassen, wenn Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge technisch zwingend erforderlich und nicht höher als zwei Zentimeter sind. Miet-Einfamilienhäuser und Maisonettewohnungen dürfen – abweichend von Nummer 2.32 – gefördert werden, wenn die Barrierefreiheit gemäß Nummer 2.32 Buchstaben a) bis d) nur im Erdgeschoss bzw. im Eingangsgeschoss erfüllt wird und in diesem Geschoss die Küche, ein Sanitärraum mit bodengleicher Dusche und mindestens ein Wohnraum liegt. Wird die bodengleiche Dusche nicht in diesem Sanitärraum untergebracht, darf diese auch in einem anderen Geschoss liegen, sofern eine Treppe dorthin führt, die mit einem Treppenlift nachgerüstet werden oder die barrierefreie Zugänglichkeit auf andere Weise hergestellt werden kann.

2.35

Der Duschplatz (Nummer 2.32 Buchstabe c) gilt auch als bodengleich, wenn er Wasserschuttkanten 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.

2.36

Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge errichtet, kann das Baudarlehen um 2 100 Euro pro geförderter Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird, erhöht werden (Zusatzdarlehen). Das Zusatzdarlehen beträgt jedoch höchstens 46 200 Euro (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.

2.4

Belegung und Zweckbindung

2.41

Art der Belegungsrechte

In der Förderzusage ist die Belegungsbindung für Mieterinnen oder Mieter der Einkommensgruppe A als Besetzungsrecht (§ 26 Abs. 2 Satz 4 WoFG) im übrigen als allgemeines Belegungsrecht (§ 26 Abs. 2 Satz 2 WoFG) an den geförderten Wohnungen oder bei mittelbarer Belegung an anderen Wohnungen für die Dauer von 15 oder 20 Jahren festzulegen. Die Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt; bei mittelbarer Belegung mit der erstmaligen Einräumung des Besetzungsrechts an der Ersatzwohnung. Die Dauer der Zweckbindung ist einheitlich für alle geförderten Wohnungen bzw. Ersatzwohnungen festzulegen. Durch eine freiwillige vorzeitige und vollständige Rückzahlung des Darlehens verkürzt sich die Dauer der Zweckbindung nicht. § 29 Abs. 1 Nummern 1 und 2 WoFG bleiben unberührt.

Die Belegungsrechte werden für die nach § 27 WoFG zuständigen Stellen begründet. Die Bauherrin oder der Bauherr haben sich zu verpflichten,

der zuständigen Stelle ein Belegungsrecht gemäß Satz 1 einzuräumen,

im Falle der Ausübung des Besetzungsrechts mit den von der zuständigen Stelle benannten Mietern Mietverträge abzuschließen,

im Übrigen die geförderten Wohnungen Mietern zu überlassen, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 27 Abs. 1 WoFG vorlegen und

bei Eigentumswechsel den Rechtsnachfolger auf die Verpflichtungen zu a) bis c) hinzuweisen (§ 13 Abs. 3 WoFG).

2.42

Besondere Zweckbindung, Betreuungspauschale

Werden Mietwohnungen zur Nutzung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen vorbehalten (Nummer 2.13 Buchstabe a), ist in der Förderzusage sicherzustellen, dass Betreuungs- oder Beratungsleistungen, die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, nur niederschwellig sind und den

Betrag von 30 Euro pro Haushalt monatlich nicht überschreiten. Dieser Betrag darf während der Dauer der Bindung um maximal 1,5 v.H. jährlich erhöht werden.

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

2.5

Mittelbare Belegung

2.51

Bei der Förderung von Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A, die keiner besonderen Zweckbindung (z.B. für Kinderreiche, ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen) unterliegen, kann die zuständige Stelle auf die Belegungs- und Mietbindung für die geförderte Wohnung verzichten und die Bindung an einer anderen Wohnung (Ersatzwohnung) nach Maßgabe der folgenden Regelungen begründen:

2.52

Die Bauherrin oder der Bauherr räumt der zuständigen Stelle nach Maßgabe der Nummer 2.41 ein Besetzungsrecht (§ 26 Abs. 2 Satz 4 WoFG) an Ersatzwohnungen für die Dauer von 15 oder 20 Jahren ein. Das Besetzungsrecht besteht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

2.53

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

2.54

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

2.55

Die Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung der Besetzungsrechtes nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen oder einer anderen Preisbindung unterliegen. Ausgeschlossen sind

auch solche Wohnungen, für die in den letzten 5 Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Bauherrin oder dem Bauherrn und der Gemeinde getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung der Gemeinde ist dem Antrag beizufügen.

2.56

Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 24 Monaten nach der Antragstellung zur Einräumung eines Besetzungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig. Sofern das Besetzungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb der Frist nach Satz 1 eingeräumt wird, ist die Förderzusage zu widerrufen oder der Darlehensvertrag zu kündigen (Nummer 7.34). Die Vorschriften der §§ 32 ff. WoFG bleiben hiervon unberührt.

2.6

Miete und Mietbindung

2.61

Höhe der Miete bei Erstbezug

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

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

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

Die Miete für die Einkommensgruppe B muss die für eine gleichwertige Neubauwohnung zu erzielende Miete um mindestens 20 v.H. unterschreiten. Bei der mittelbaren Belegung (Nummer 2.5) darf die Miete für die Ersatzwohnung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen und

muss die Miete nach Tabelle Spalte 2 um mindestens 0,40 Euro unterschreiten. Sollen die Wohnungen im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,15 Euro pro Quadratmeter geringere Miete zu vereinbaren.

Neben der Miete nach Satz 1 bis 5 darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB und gegebenenfalls eine Pauschale nach Maßgabe der Nummer 2.42 erhoben werden.

2.62

Mietenentwicklung und Art der Mietbindung

In der Förderzusage ist für den Zeitraum der Belegungsbindung (Nummer 2.41) eine Mietbindung festzulegen. Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Mietbindung,

- a) im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt;
- b) im Rahmen des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v.H. bzw. von 2,5 v.H. für die Ersatzwohnung (Nummer 2.5) bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt.

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

2.7

Art und Höhe der Förderung

Gewährt werden Baudarlehen in der Form von Pauschalen pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Förderpauschale beträgt je nach Standort und Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung pro Quadratmeter Wohnfläche höchstens:

1	2	3
Mietenstufen	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
1 und 2	800 Euro	365 Euro

3	900 Euro	465 Euro
4	1 000 Euro	565 Euro
5 und 6	1 100 Euro	585 Euro

Für Wohnungen bis zu 62 Quadratmetern erhöht sich die Förderpauschale pro Wohnung um

- a) 5 000 Euro für die Einkommensgruppe A und
- b) 2 000 Euro für die Einkommensgruppe B.

Im Falle der mittelbaren Belegung (Nummer 2.5) werden 60 v.H. der Förderpauschalen gewährt.

Bei der Ermittlung des Baudarlehen sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 2.22 Sätze 5 und 6 genannten Wohnflächen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Wird die Überschreitung wegen einer zusätzlichen Badewanne genehmigt, dürfen die zusätzlichen Quadratmeter mit berücksichtigt werden.

Das ermittelte Baudarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes und für jede einzelne zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung auf volle Hundert Euro aufzurunden.

2.8

Darlehensbedingungen

Für das Baudarlehen sind folgende Bedingungen zu vereinbaren:

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

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

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

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

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

In begründeten Einzelfällen kann die Wohnungsbauförderungsanstalt der Umwandlung zustimmen.

2.9

Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Haushalte

2.91

Für die Einkommensgruppe A wird der Neubau von Miet-Einfamilienhäusern, die dauerhaft zur Wohnraumversorgung von kinderreichen Haushalten mit mindestens drei Kindern geeignet und bestimmt sind, gefördert. Generell ist in der Förderzusage eine Eigentumsübertragung auf eine Mieterin oder 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. Für die Förderung gelten die Bedingungen für Mietwohnungen, soweit nachfolgend nicht anderes bestimmt ist.

2.92

Die Planung hat sich an der Haushaltsgröße zu orientieren, wobei bei einem Gebäude zur Unterbringung von sechs Personen – vier Kinder – von 110 Quadratmeter auszugehen ist. Wird das Gebäude für einen Haushalt mit mehr als sechs 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.

2.93

Gewährt wird eine Förderpauschale pro Quadratmeter Wohnfläche gemäß Nummer 2.7 Tabelle, Spalte 2. Wird eine Wohnflächenüberschreitung gemäß Nummer 2.92 zugelassen, ist für die Berechnung des Baudarlebens die Wohnflächenobergrenze der Nummer 2.92 Sätze 1 und 2 maßgebend.

2.94

Bei der Vergabe der Wohnung sind die Kinderzahl und das Alter der Kinder maßgebend. Haushalte mit drei Kindern dürfen nur berücksichtigt werden, wenn Haushalte mit einer höheren Kinderzahl nicht benannt werden können. Hierbei sind nur Kinder im Sinne von Nummer 5.22 anzurechnen. Während der Dauer des Besetzungsrechtes (Nummer 2.41) ist die Wohnung vorrangig kinderreichen Haushalten zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW um mindestens 15 v.H. unterschreitet. Dies ist durch eine entsprechende Auflage in der Förderzusage sicherzustellen.

2.95

Für die Miete gilt Nummer 2.6 entsprechend.

3

Besondere Grundsätze für die Förderung des Ausbaus und der Erweiterung von Mietwohnungen

3.1

Gegenstand der Förderung

3.11

Zur Sicherung und Verbesserung des Wohnungsbestandes wird auf der Grundlage des § 16 WoFG das Schaffen von selbständig zugänglichen, abgeschlossenen Mietwohnungen durch

a) Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum gemäß § 16 Abs. 1 Nummer 3 WoFG geschaffen wird (Ausbau und Erweiterung) oder

Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse gemäß § 16 Abs. 1 Nummer 4 WoFG (Umbau)

gefördert.

Für die Förderung sind diese Bestimmungen maßgebend, soweit nicht in Nummern 3.2 bis 3.36 Abweichendes bestimmt ist.

3.12

Zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und zur Beseitigung städtebaulicher Missstände stehen außerdem folgende Fördermaßnahmen des Landes zur Verfügung:

a) Darlehen nach den Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW (ModR 2001) der jeweils geltenden Fassung (SMBI. NRW. 2375) und

b) 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 Stadterneuerung in der jeweils geltenden Fassung (SMBI. NRW. 2313).

3.2

Wohnungsstandard, Bauaufwand, Förderausschluss

3.21

Die Förderung setzt voraus, dass die Wohnungen nach Durchführung der Maßnahmen gemäß Nummer 3.11 den Wohnungsstandard neu errichteter öffentlich geförderter Wohnungen – mit Ausnahme der Barrierefreiheit gemäß Nummer 2.3 – erreichen. Wird der barrierefreie Standard nicht erreicht, verringern sich die Wohnflächenobergrenzen gemäß Nummer 2.22 Tabelle Spalte 1 für Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen um 2 Quadratmeter. Wird der barrierefreie Standard erreicht, kann der Einbau eines Aufzuges (gemäß Nummer 2.36) gefördert werden. Abweichend von Nummer 2.21 Satz 3 darf der Ausbau von Wohnungen gefördert werden, die Kammern von mindestens 8 Quadratmetern Wohnfläche enthalten; die Wohnflächenobergrenze nach Nummer 2.22 Satz 5 und Satz 6 erhöht sich um die auf volle Quadratmeter aufgerundete Wohnfläche der Kammern. Nummer 2.22 Satz 4 gilt entsprechend.

3.22

Die Förderung ist nur zulässig, wenn ein wesentlicher Bauaufwand vorliegt und die Kosten für Maßnahmen nach Nummer 3.11 mindestens 650 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen (oh-

ne Kosten für Grundstück, für wiederverwendete Gebäudeteile und für Kosten, zu deren Deckung Zuschüsse nach den Förderrichtlinien Stadterneuerung gewährt worden sind oder gewährt werden). Mit der Anzeige der Fertigstellung ist ein Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung vorzulegen. Werden die Mindestkosten nach Satz 1 unterschritten, ist das Baudarlehen durch Änderung der Förderzusage um 20 v.H. zu kürzen.

3.23

Die Förderung von solchen Wohnungen ist ausgeschlossen,

- a) für deren Bau öffentliche oder nicht öffentliche Mittel bewilligt worden sind, oder
- b) für deren Modernisierung Mittel der Modernisierungsprogramme und/oder von Energiesparprogrammen (KfW-Programme) des Bundes oder des Landes (z.B. Mittel nach der Richtlinie zur Förderung der Energieeinsparung in Wohnungen (Energiesparprogramm - ESP 1996 -) v. 25.1.1996 (SMBl. NRW. 2375) eingesetzt worden sind oder eingesetzt werden sollen.

3.3

Art und Höhe der Förderung

3.31

Förderpauschalen

Das Baudarlehen für Maßnahmen nach Nummer 3.11 beträgt je nach Standort und Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung je Quadratmeter Wohnfläche höchstens:

Mietenstufen	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
1 und 2	560 Euro	255 Euro
3	630 Euro	325 Euro
4	700 Euro	395 Euro
5 + 6	770 Euro	410 Euro

Für Wohnungen bis zu 62 Quadratmetern erhöht sich die Förderpauschale pro Wohnung um

- a) 3 500 Euro für die Einkommensgruppe A und
- b) 1 400 Euro für die Einkommensgruppe B.

Im Falle der mittelbaren Belegung (Nummer 2.5) werden 60 v.H. der Förderpauschalen gewährt.

Bei der Ermittlung der Baudarlehen sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 2.22 in Verbindung mit Nummer 3.21 festgelegten Wohnflächen zugrunde zu legen. Sätze 3 und 4 der

Nummer 2.22 gelten entsprechend. Das Baudarlehen darf den Betrag nicht übersteigen, der zur Deckung der Ausbaurkosten (Nummer 3.22) erforderlich ist.

Das ermittelte Baudarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes und für jede einzelne zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung auf volle Hundert Euro aufzurunden.

3.32

Neben dem Darlehen nach Nummer 3.31 wird ein Zusatzdarlehen gewährt, soweit es zur Deckung städtebaulich bedingter Mehraufwendungen erforderlich ist. Gegenstand der Förderung sind 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 der Förderpauschale beträgt je Quadratmeter Wohnfläche bei Wohngebäuden bezugsfertig

vor 1870 (Fachwerkhäuser)	230 Euro
vor 1870 (Massivbauweise)	155 Euro
vor 1918	130 Euro
vor 1948	90 Euro

3.33

Neben den Darlehen nach Nummern 3.31 und/oder 3.32 wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 31 Euro je Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche 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 der gemeinsamen Nutzung dienen (z.B. Kinderspielflächen, Stellplätze und Verkehrsanlagen). Gegenstand der Förderung sind nur geschlossene Siedlungsbereiche mit mindestens 30 Wohneinheiten.

3.34

Neben den Zusatzdarlehen nach Nummern 3.32 und 3.33 dürfen keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln in Anspruch genommen werden.

3.35

Werden durch Baumaßnahmen nach Nummer 3.11 Buchstabe a) vollständig neue Wohnungen er-

stellt, kann das nach Nummer 3.31 ermittelte Baudarlehen bei der Aufstockung eines Gebäudes um bis zu 35 v.H. erhöht werden.

3.36

Entstehen bei der Erweiterung eines Gebäudes

a) bei der Aufstockung unmittelbar oberhalb eines gewerblich genutzten Bauwerkes (z.B. Tunnel, Tiefgarage, Bunker, Einzelhandelsmarkt, Parkpalette),

beim Anbau an ein Gebäude (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 Nummer 2.7 festgelegten Höhe bewilligt werden (Neubauförderpauschalen).

4

Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen

4.1

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

4.2

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

- a) Sanierungsuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung,
- b) Sicherungsmaßnahmen (z.B. Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen),
- c) Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (z.B. Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen),
- d) Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden),
- e) Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, die nicht Wohnzwecken dient, Beseitigung von Fundamenten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen).

4.3

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

4.4

Der förderfähige Anteil der Kosten für das Herrichten der Brachfläche ist wie folgt zu ermitteln:

- a) anrechenbar sind die Kosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens im Verhältnis zur gesamten aufbereiteten Brachfläche (Nettobauland) entfallen;
- b) die nach Buchstabe a) anrechenbaren Kosten sind sodann anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neugeschaffenen Nutzfläche zu verteilen.

4.5

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

4.6

Es gelten die Darlehensbedingungen gemäß Nummer 2.8.

4.7

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

4.8

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

4.9

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

5

Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

5.1

Förderziel, Zweckbindung, Art und Qualität der Förderobjekte

5.11

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

5.12

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

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

5.13

Die Zweckbindung (Nummer 5.11) beginnt beim Neubau mit Bezugsfertigkeit des Objekts, beim Ersterwerb und beim Erwerb bestehenden Wohnraums mit Übergang von Lasten und Nutzen auf die Antragstellerin oder den Antragsteller. Sie endet mit Ablauf des Monats, in dem das Baudarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt worden ist. Die Antragstellerin oder der Antragsteller ist in der Förderzusage zu verpflichten,

- a) die geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen;
- b) die Überlassung des Förderobjekt an Dritte (nicht Haushaltsangehörige i.S.d. § 18 WoFG) unverzüglich der Wohnungsbauförderungsanstalt mitzuteilen.

Für die Dauer der Fremdnutzung ist das Baudarlehen mit einem Zinssatz, der 2 Prozentpunkte über dem jeweils maßgeblichen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, maximal mit 6 v.H. zu verzinsen. Von der Verzinsung ist abzusehen, wenn das Objekt an Wohnungsberechtigte innerhalb der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW vermietet wird und die Miethöhe für die Dauer des Mietverhältnisses den jeweils geltenden Bestimmungen zur Förderung von Mietwohnungen für diese Zielgruppe entspricht.

5.14

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

5.15

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

5.16

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

Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, Überschreitungen der Grundstücksobergrenzen zuzulassen, wenn

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

5.2

Förderfähiger Personenkreis

Gefördert wird selbst genutztes Wohneigentum für Haushalte

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

deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW nicht überschreitet.

5.21

Bei der Förderung von Objekten in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten im Typ 3 darf die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW um bis zu 30 v.H. überschritten werden.

5.22

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

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

5.23

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

5.24

Für die Berücksichtigung der zum Haushalt gehörenden Personen und die Höhe der zu bewilligenden Mittel sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend. Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden. Sofern der Übergang zu einer höheren

Förderung (Typenwechsel) angestrebt wird, müssen zum Übergangszeitpunkt sämtliche Förder Voraussetzungen für den angestrebten Typ vorliegen.

5.3

Art und Höhe der Förderung

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

5.31

Grundförderung: Grundbetrag, Kinderbonus und Eigenheimzulagedarlehen

5.311

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

Darlehen:	Typ 1	Typ 2	Typ 3
Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW	bis zu 85 v.H.	bis zu 100 v.H.	bis zu 130 v.H.
Grundbetrag	37 500 Euro	26 500 Euro	25 500 Euro
Kinderbonus für jedes Kind	5 000 Euro	2 000 Euro	

Die Förderung nach Typ 3 wird nur für Objekte in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten gewährt.

5.312

Bestätigt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger im Antrag für die zu fördernde Eigentumsmaßnahme die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz (EigZulG) vom 26.03.1997, zuletzt geändert am 19.12.2001 für den gesamten steuerlichen Förderungszeitraum nach § 3 EigZulG zu erhalten, darf neben dem Baudarlehen ein Darlehen in Höhe von 16 000 Euro gewährt werden. Mit diesem Darlehen wird der Grundbetrag der Eigenheimzulage für den Zeitraum von 7 Jahren in Höhe von 7 mal 2 556 Euro vorfinanziert.

5.32

Zusatzförderung: Regionalbonus, Ökobonus und Sozialbonus

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

5.321

Der Regionalbonus beträgt:

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

5.322

Der Ökobonus in Höhe von 5 000 Euro darf gewährt werden, wenn das Grundstück oder der Grundstücksanteil nicht größer als 200 Quadratmeter ist.

Für die Ermittlung der Grundstücksgröße ist auf das mit dem Förderobjekt zu bebauende oder bebaute Grundstück abzustellen. Flächenanteile außerhalb des Grundstücks sowie mit Grunddienstbarkeiten gesicherte notwendige Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt. Flächen auf dem Grundstück, die gemäß § 51 BauO NRW für die Errichtung notwendiger Stellplätze oder Garagen verwendet werden, bleiben bis zu einer Quadratmeterzahl von 25 unberücksichtigt.

5.323

Der Sozialbonus in Höhe von 5 000 Euro darf gewährt werden, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller oder eine zum Haushalt gehörende Angehörige oder ein zum Haushalt gehörender Angehöriger mit Bezug der geförderten Eigentumsmaßnahme eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Miet- oder Genossenschaftswohnung freimacht, die im Zeitpunkt des Freizuges noch mindestens für den Zeitraum von 5 Jahren einer öffentlich-rechtlichen Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegt.

5.4

Darlehensbedingungen

5.41

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

- a) Zinsen

Das Baudarlehen ist ab Bezugsfertigkeit im Typ 1 zinsfrei, im Typ 2 mit 1 v.H. und im Typ 3 mit 2 v.H. pro Jahr zu verzinsen (Zinskategorie 1).

Nach Ablauf von 5 Jahren seit Bezugsfertigkeit beträgt der Zinssatz 3,5 v.H. pro Jahr (Zinskategorie 2). Die Zinserhöhung ist der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer rechtzeitig vorher anzukündigen. Wird bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der Zinsbindungsfrist durch eine entsprechende Bescheinigung der zuständigen Stelle nachgewiesen, dass ihr oder sein Einkommen die zum Zeitpunkt der Zinsanhebung maßgebliche Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW um nicht mehr als 30 v.H. übersteigt, wird der Zins nach Zinskategorie 1 festgesetzt. Die Einstufung in die niedrigere Zinskategorie erfolgt jeweils für einen Zeitraum von 5 Jahren. Danach ist das Einkommen erneut nachzuweisen und der Zinssatz nach Zinskategorie 1 oder 2 festzusetzen. Verringert sich das Einkommen nach dem letzten Stichtag der Zinsfestsetzung auf weniger als 130 v.H. der maßgeblichen Einkommensgrenze

nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW, ist der Zins bis zum nächsten Zinserhöhungsstichtag nach Zinskategorie 1 festzusetzen.

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

Die Mehrbelastung infolge von Zinserhöhungen nach 15 und nach 20 Jahren ist auf Antrag der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers für maximal 5 Jahre angemessen zu begrenzen, wenn die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer durch Bescheinigung der zuständigen Stelle nachweist, dass ihr oder sein Einkommen zu diesem Zeitpunkt oder in dem Zeitraum, der nach § 22 WoFG für die Ermittlung des Jahreseinkommens maßgebend ist, die dann maßgebliche Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW um nicht mehr als 20 v.H. übersteigt oder die Zinserhöhung ohne eine angemessene Begrenzung der Mehrbelastung für die Darlehensnehmerin oder den Darlehensnehmer eine besondere Härte wäre. Die Begrenzung der Mehrbelastung und das Verfahren zur Zinssenkung werden von der für die Wohnungsbauförderung zuständigen obersten Landesbehörde festgelegt; die Wohnungsbauförderungsanstalt ist vorher zu hören.

b) Tilgung

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

c) Verwaltungskosten

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

5.42

Für das Eigenheimzulagedarlehen gelten folgende Bedingungen:

a) Das Eigenheimzulagedarlehen wird zusammen mit der letzten Rate des Baudarlehens ausbezahlt. Es ist in 7 gleichbleibenden Raten (Annuitäten) in Höhe von 2 556 Euro pro Jahr beginnend mit dem 20. März des auf den Bezug des Objekt folgenden Jahres zu bedienen und ist nach 7 Jahren vollständig zurückgezahlt.

b) In der Annuität ist ein gleichbleibender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v.H. pro Jahr bezogen auf den Nominalbetrag des Darlehens und ein anfänglicher Zins von 2,04 v.H. pro Jahr enthalten.

5.43

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

5.5

Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums und für Trägermaßnahmen

5.51

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

5.52

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

5.53

Abweichend von Nummer 5.52 Satz 1 dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der Nummer 5.54 erfüllt und einen Rücktrittsvorbehalt der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers für den Fall enthält, dass innerhalb einer Frist von bis zu zwei Jahren ab Vertragsschluss die für die Finanzierung vorgesehenen Mittel nicht bewilligt werden. Anstelle vertraglicher Abmachungen mit Rücktrittsvorbehalt können auch bedingte und entsprechend Satz 1 befristete Vereinbarungen getroffen werden, deren Wirksamkeit von der Erteilung einer Förderzusage über die in der Finanzierung vorgesehenen Mittel abhängt.

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

- a) Bauherrin oder Bauherr und Ersterwerberin oder Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB); hierbei sind Selbsthilfeeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen,
- b) die Bauherrin oder der Bauherr hat 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 Zwischenfinan-

zierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von diesem getragen worden sind, und

c) der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben.

5.54

In dem Veräußerungsvertrag ist der Anspruch der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern. Dies ist in der Förderzusage zur Auflage zu machen, sofern der Veräußerungsvertrag nicht bereits abgeschlossen ist (Nummer 5.53). Die im Veräußerungsvertrag getroffenen Regelungen hinsichtlich der Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs oder einzelner Kaufpreiskraten müssen den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprechen.

5.55

Förderung von Trägermaßnahmen für feststehende Bewerber – Trägermodell

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

5.6

Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung

5.61

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

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

5.62

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

5.63

Bestätigt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger im Antrag für die zu fördernde Eigentumsmaßnahme die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz (EigZulG) vom 26.03.1997, zuletzt geändert am 19.12.2001 für den gesamten steuerlichen Förderungszeitraum nach § 3 EigZulG zu erhalten, darf neben dem Baudarlehen ein Darlehen in Höhe von 8 000 Euro gewährt werden. Mit diesem Darlehen wird der Grundbetrag der Eigenheimzulage für den Zeitraum von 7 Jahren in Höhe von 7 mal 1 278 Euro vorfinanziert.

5.64

Für das Eigenheimzulagedarlehen gelten folgende Bedingungen:

- a) Das Eigenheimzulagedarlehen wird zusammen mit der letzten Rate des Baudarlehens ausbezahlt. Es ist in 7 gleichbleibenden Raten (Annuitäten) in Höhe von 1 278 Euro pro Jahr, beginnend mit dem 20. März des auf den Bezug des Objekt folgenden Jahres zu bedienen und ist nach 7 Jahren vollständig zurückgezahlt.
- b) In der Annuität ist ein gleichbleibender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v.H. pro Jahr bezogen auf den Nominalbetrag des Darlehens und ein anfänglicher Zins von 2,04 v.H. pro Jahr enthalten.

Nummer 5.43 gilt entsprechend.

5.65

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

5.7

Ausbau und Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung selbst genutzten Wohneigentums

5.71

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

Neben den Baudarlehen wird ein Darlehen gemäß Nummer 5.63 gewährt.

5.72

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

5.73

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

5.74

Es gelten die Darlehensbedingungen der Nummern 5.41 und 5.64.

5.8

Lastenberechnung und Tragbarkeit der Belastung

5.81

Lastenberechnung

5.811

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

5.812

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

- | | |
|---|---------------|
| a) Betriebskosten einschließlich Heizkosten | 21,10 Euro/qm |
| b) Instandhaltungskosten | 27,10 Euro/qm |
| c) je Garage und ähnlichem Einstellplatz | 68,00 Euro |

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

5.813

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

5.814

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

5.82

Tragbarkeit der Belastung

5.821

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

Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben:

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

Zu den Einkünften werden das Kindergeld, ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz und die Grundförderung gemäß § 9 Abs. 2 bis 4 EigZuLG gerechnet, sofern diese für den gesamten steuerlichen Förderungszeitraum gewährt und das Eigenheimzulagedarlehen nach Nummer 5.312 oder 5.63 bewilligt wird. Im Fall der Anrechnung ist die Eigenheimzulage bei der Förderung des Neubaus (Nummern 5.1 und 5.5) in Höhe von 213 Euro monatlich und bei der Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums (Nummer 5.6) sowie bei der Förderung des Ausbaus und der Erweiterung selbst genutzten Wohneigentums (Nummer 5.7) in Höhe von 106,5 Euro monatlich zu berücksichtigen. Nicht zu den Einkünften rechnen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen, sowie Steuervorteile aus dem zu fördernden Wohneigentum (mit Ausnahme der Eigenheimzulage gemäß Satz 6). Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden.

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

Die Bewilligungsbehörde hat die Antragstellerin oder den Antragsteller unmittelbar über die Höhe der bei Bezugsfertigkeit und in der Folgezeit entstehenden Belastung und über ggf. zu erwartende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären.

5.822

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

5.9

Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung, Arbeitgeberbeteiligung

5.91

Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums für Haushalte, die bereits öffentliche oder nicht

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

5.92

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

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

- a) die Förderempfängerin, der Förderempfänger oder eine Haushaltsangehörige bzw. ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde so viel eigenes Vermögen (z.B. Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erschiene. Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn eine Kontrollrechnung ergibt, dass die jährliche Belastung aus der Finanzierung eines für den Haushalt angemessenen Objekts bei Einsatz des verfügbaren Vermögens, ergänzt um Kreditmittel zu marktüblichen Konditionen, weniger als 30 v.H. der anrechenbaren jährlichen Einkünfte (Nummer 5.821) betragen würde. Bei der fiktiven Berechnung sind die gemäß Nummer 5.15 höchstens zulässigen Gesamtkosten für ein Objekt mit angemessener Wohnfläche anzusetzen.
- b) verwertbares Vermögen, dessen Einsatz zur Ablehnung des Antrags gemäß Buchstabe a) geführt hätte, für die Bewilligungsbehörde erkennbar offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen wurde,
- c) die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums im Zusammenhang mit einer Erbausinandersetzung unter Verwandten (§ 18 WoFG) der Antragstellerin oder des Antragstellers steht.

5.93

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

Ersetzung der Finanzierungsmittel durch Eigen- und Fremdmittel ist bei der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Arbeitnehmerin oder des Arbeitnehmers voraussichtlich möglich.

6

Darlehen für Schwerbehinderte

6.1

Fördervoraussetzungen

Für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Neubau, dem Erwerb oder der Nachrüstung von Mietwohnungen bzw. selbstgenutztem Wohneigentum können zugunsten von Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80 Darlehen bewilligt werden, wenn

- a) das Einkommen des oder der Schwerbehinderten die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit der VO WoFG NRW nicht übersteigt;
- b) die zusätzliche Baumaßnahme wegen der Art der Behinderung (z.B. Rampe, Hebeanlage, behinderungsgerechte Küche oder behinderungsgerechtes Bad, WC) erforderlich ist und
- c) das Darlehen zur Deckung der Mehrkosten notwendig ist.

Die Vergrößerung der Wohnfläche von geförderten Mietwohnungen gilt nicht als zusätzliche Baumaßnahme, da sie bereits bei Ermittlung der übrigen Fördermittel berücksichtigt wird.

6.2

Höhe der Förderung

Das Darlehen beträgt je Wohnung höchstens:

- a) 15 500 Euro für Begünstigte deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 der VO WoFG NRW nicht übersteigt,
- b) 9 500 Euro für Begünstigte deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit der VO WoFG NRW nicht übersteigt.

6.3

Darlehensbedingungen

Wird das Darlehen im Zusammenhang mit der Förderung nach Nummer 2, 3 oder 5 gewährt, gelten die Darlehensbedingungen des jeweiligen Fördermodells; im übrigen gilt:

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

Darlehensbetrag erhoben; Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten.

6.4

Mindestbetrag

Eine Bewilligung ist nicht zulässig, wenn das zur Deckung der Kosten zu bewilligende Baudarlehen 1 500 Euro unterschreiten würde.

7

Antrags- und Bewilligungsverfahren

7.1

Zuteilung der Fördermittel an die Bewilligungsbehörden

Die Bewilligungsbehörden und die Wohnungsbauförderungsanstalt werden nach In-Kraft-Treten 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 1 der Anlage 1) unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterzuleiten. Der Antrag kann auch unmittelbar bei der Bewilligungsbehörde 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

Mit dem Antrag auf Förderung des Neubaus, des Ausbaus oder der Erweiterung von Mietwohnungen ist eine Berechnung nach vorgeschriebenem Muster vorzulegen, die Angaben über

- a) die Gesamtkosten des Bauvorhabens
- b) die Finanzierung
- c) den Aufwand und den Ertrag

enthält.

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 Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie sie oder ihn auf den Förderungsabschluss bei vorzeitigem Baubeginn, vorzeitigem Vertragsabschluss und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen hinzuweisen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 63 BauO NRW 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 1 zu beachten. Die gemäß Nummer 1.52 erforderliche Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt ist unverzüglich anzufordern.

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 Regelung in Nummern 5.52, 5.53 und 5.65 – in einen Baubeginn vor Erteilung der Förderzusage einwilligen, wenn ihr ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus dem das Bauvorhaben gefördert werden soll und der Nachweis bzw. die Glaubhaftmachung für die wesentlichsten Fördervoraussetzungen – insbesondere für die Einhaltung der Einkommensgrenze und die Sicherung der Gesamtfinanzierung – geführt ist. Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Mittel gibt.

7.26

Die Bewilligungsbehörde hat die Anträge auf Bewilligung (Nummer 7.21) in eine Antragseingangsliste aufzunehmen.

7.3

Förderzusage

7.31

Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem 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, die Förderzusage 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 der Förderzusage 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 die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen. Sie 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 einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte habe sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. Rücknahme und Widerruf sind ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist; stattdessen 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 eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.

7.4

Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

7.41

Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt über die Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Antrages zu unterrichten.

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

7.42

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der Wohnungsbauförderungsanstalt 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 durchzuführen und mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzustimmen. Das Verfahren regelt die Wohnungsbauförderungsanstalt.

7.44

Entscheidungen nach Nummer 7.42 sind, soweit sie Bewilligungen von Mietwohnungen im ersten Förderweg auf der Grundlage des II. WoBauG betreffen, dem Finanzamt formlos mitzuteilen. Abschriften der Mitteilungen sind der Bauherrin oder dem Bauherrn 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 der Bewilligung zugrunde liegenden technischen Unterlagen sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.

7.52

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

7.53

Die Bauherrin oder der Bauherr zeigt der Bewilligungsbehörde auf vorgeschriebenem Vordruck die Bezugsfertigkeit an. Die Bewilligungsbehörde hat der Wohnungsbauförderungsanstalt den Tag der Bezugsfertigkeit unverzüglich mitzuteilen und zu berichten, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen erstellt bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt worden sind. Hat sich die der Berechnung des Baudarlehens zugrunde gelegte Wohnfläche bis zur Bezugsfertigkeit verringert, hat die Bewilligungsbehörde den bewilligten Betrag neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn die Verringerung

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

7.6

Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt

7.61

Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vorgeschrieben ist, werden diese von der Wohnungsbauförderungsanstalt erstellt und von der für die Wohnungsbauförderung zuständigen obersten Landesbehörde genehmigt und bekannt gemacht. 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.

7.62

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 eine Ausfertigung 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 Förderzusagen

8.11

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

8.12

Bis zu dem in Nummer 7.34 Satz 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn über eine Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder Änderung der Grundstücksgröße. Danach entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt.

8.13

Nach dem in Nummer 7.34 Satz 2 genannten Zeitpunkt 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 bereiteter Stelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.

8.22

Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich rechtliche Körperschaften Bauherinnen oder Bauherren, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Sind Gesellschaften, deren Gesellschaftsanteile zu mehr als 50 v.H. von Gemeinden oder anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften gehalten werden, Bauherinnen oder Bauherren, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, kann von einer dinglichen Siche-

zung 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 v.H. 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. 1 ZVG bestehen bleibt.

8.3

Auszahlung der Baudarlehen

8.31

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

8.32

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt

a) wenn es für ein einzelnes Eigenheim oder eine einzelne Eigentumswohnung bewilligt worden ist oder 25 600 Euro nicht übersteigt, in zwei Raten, und zwar

50 v.H. bei Baubeginn,

50 v.H. nach Fertigstellung des Rohbaus,

b) in den übrigen Fällen in drei Raten, und zwar

20 v.H. bei Baubeginn,

45 v.H. nach Fertigstellung des Rohbaus,

35 v.H. bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit.

8.33

Der Antrag auf Auszahlung der Baubeginnraten 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 6.3 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 beigelegt wird; anderenfalls sind die Auszahlungsraten über die Bewilli-

gungsbehörde zu beantragen, die ggf. der Wohnungsbauförderungsanstalt die Fertigstellung des Rohbaus, die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt.

8.34

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

8.35

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

8.36

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

9

Belege

Die Bauherrin oder der Bauherr hat auf Verlangen der Bewilligungsbehörde oder der zuständigen Stelle Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen beim Antragsteller Belege vorhanden sein. Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit zur Einsichtnahme durch die Bewilligungsbehörde oder die Wohnungsbauförderungsanstalt bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Es steht im Ermessen der Bewilligungsbehörde oder der Wohnungsbauförderungsanstalt, die Vorlage zu verlangen. Sie ist stets zu fordern, wenn der Verdacht besteht, dass Fördermittel nicht der Förderzusage entsprechend verwendet worden sind bzw. in der Fertigstellungsanzeige unrichtige Angaben gemacht worden sind.

10

In-Kraft-Treten, Übergangsregelungen

10.1

In-Kraft-Treten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 5. Februar 2003 in Kraft. Sie sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen unter Beachtung der nachfolgenden Übergangsregelungen zugrunde zu legen. Mit Wirkung vom gleichen Tage tritt der RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 30. September 1997 (SMBI. NRW. 2370) außer Kraft.

10.2

Übergangsregelungen

10.21

Anträge zur Förderung des Neubaus, des Erwerbs, des Ausbaus und der Erweiterung selbstge-

nutzten Wohneigentums mit Antragsstichtag vor dem 13. März 2002 werden auf der Grundlage des WoFG und der WFB in der Fassung vom 1. Februar 2001 mit folgender Maßgabe gefördert:

- a) die auf der Grundlage des II. WoBauG und des Einkommensprüfungserlasses vom 11. Dezember 2000 durchgeführte Einkommensprüfung und die daraus folgende Einteilung in einen Fördertyp bleiben unberührt;
- b) anstelle des Familienzusatzdarlehens wird ein Zusatzdarlehen in Höhe der in Nummer 5.312 WFB 2001 genannten Beträge gewährt;
- c) die Wohnflächenobergrenze gemäß Nummer 5.14 WFB 2001 entfällt;
- d) das Verbot der Doppelförderung oder die ungerechtfertigte Förderung sind nach Maßgabe der WFB in der Fassung vom 5. Februar 2003 zu bewerten, soweit dies für den Förderberechtigten günstiger ist.

10.22

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 Erbbaurechtes am Grundstück gerichtet sind, notariell beurkundet worden sind, oder
- c) die Antragsteller das Grundstück geerbt haben.

Anlage 1

Anlage 2

Anhang-Mietstufen

- MBI. NRW. 2003 S. 247

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

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

Anlage 2 (Anlage2)

[URL zur Anlage \[Anlage2\]](#)

Anlage 3 (Anlage3)

[URL zur Anlage \[Anlage3\]](#)