



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBL. NRW. 2006 Nr. 7](#)
Veröffentlichungsdatum: 26.01.2006
Seite: 116



Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV A 2 - 2010-02/06 - v. 26.1.2006

2370

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr
- IV A 2 - 2010-02/06 -
v. 26.1.2006

Inhaltsübersicht

1 Allgemeine Grundsätze

- 1.1 Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch
- 1.2 Einkommensgrenze und begünstigter Personenkreis
- 1.3 Förderfähiger Wohnraum
- 1.4 Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns
- 1.5 Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger
- 1.6 Finanzierungsgrundsätze

2 Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen

- 2.1 Fördergegenstand
- 2.2 Zielgruppe
- 2.3 Belegung und Zweckbindung
- 2.4 Miete und Mietbindung
- 2.5 Art und Höhe der Förderung
- 2.6 Sonderregelung für Mieteinfamilienhäuser
- 2.7 Sonderregelung für Gruppenwohnungen

3 Pflegewohnplätze

- 3.1 Fördergegenstand und Zielgruppe
- 3.2 Belegungsbindung
- 3.3 Wohnkostenentlastung
- 3.4 Art und Höhe der Förderung

4 Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus

5 Förderung der Neuschaffung und des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum

- 5.1 Fördergegenstand
- 5.2 Zielgruppe
- 5.3 Zweckbindung
- 5.4 Art und Höhe der Förderung
- 5.5 Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums und für Trägermaßnahmen
- 5.6 Sonderregelung für die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung
- 5.7 Tragbarkeit der Belastung
- 5.8 Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung

6 Darlehen für Schwerbehinderte

6.1 Fördervoraussetzungen

6.2 Höhe der Förderung

7 Darlehensbedingungen

7.1 Mietwohnungen

7.2 Pflegewohnplätze

7.3 Selbst genutztes Wohneigentum

7.4 Schwerbehindertendarlehen

8 Auszahlung der Baudarlehen

9 Belege

10 In-Kraft-Treten, Übergangsregelungen

10.1 In-Kraft-Treten

10.2 Übergangsregelungen

Anlage 1:

Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen

1 Qualitätsanforderungen für Mietwohnungen und Pflegewohnplätze

1.1 Städtebauliche Qualitäten

1.2 Barrierefreies Bauen

1.3 Grundrisse und Wohnqualität

1.4 Wohnflächenobergrenzen

1.5 Rauchwarnmelder

1.6 Angemessenheit der Kosten

2 Qualitätsanforderungen für selbst genutztes Wohneigentum

3 Denkmalschutz, Bauplanung, Baurecht, Bergschadenverzicht

4 Hinweisschild

Anlage 2:

Verfahrensgrundsätze für die soziale Wohnraumförderung

- 1 Antrags- und Bewilligungsverfahren
 - 1.1 Zuteilung der Fördermittel an die Bewilligungsbehörden
 - 1.2 Förderantrag
 - 1.3 Lastenberechnung
 - 1.4 Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn
 - 1.5 Zusammenarbeit mit der Baugenehmigungsbehörde
 - 1.6 Förderzusage
 - 1.7 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht
 - 1.8 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit
 - 1.9 Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt
- 2 dingliche Sicherung und Darlehensverwaltung
 - 2.1 Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Förderzusagen
 - 2.2 Sicherung der bewilligten Mittel

Anlage 3:

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

Anhang

1

Allgemeine Grundsätze

1.1

Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch

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, SGV.

NRW. 237) und dieser Bestimmungen bewilligt. Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Einkommensprüfungserlass 2002 in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NRW. 2370) und den Verwaltungsvorschriften zum Wohngeldgesetz zu entnehmen. Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu ermitteln. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

1.2

Einkommensgrenze und begünstigter Personenkreis

1.2.1

Die Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW und dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 5. Dezember 2005 (SMBl. NRW. 2370), nachfolgend Einkommensgrenze genannt, beträgt:

a) bei Haushalten mit einer oder zwei Personen:

für eine Person 15.850 Euro, für zwei Personen 21.130 Euro

b) bei Haushalten mit mehr als zwei Personen:

für zwei Personen 19.020 Euro, für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.340 Euro.

Gehören zum Haushalt Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 Buchstaben a) oder b) für jedes Kind um weitere 530 Euro pro Kind.

1.2.2

Gefördert wird Wohnraum für

a) Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt (Einkommensgruppe A);

b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt (Einkommensgruppe B).

1.3

Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist nur Wohnraum, der

a) auf einem Grundstück steht oder errichtet werden soll, das innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen liegt,

b) in seinem Wohnwert durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt ist,

c) nicht Ersatzwohnraum ist, der aus anderen Zielsetzungen als denen der Städtebauförderung oder der sozialen Wohnraumförderung benötigt wird, und

d) die Vorgaben der Anlage 1 erfüllt.

1.4

Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns

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 1.4 der Anlage 2 in den vorzeitigen Baube-

ginn 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 5.5.3 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

1.5.1

§ 11 Abs. 3 WoFG bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen die Förderempfängerin oder der Förderempfänger erfüllen müssen. Von angemessener Dauer im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 2 WoFG ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren. 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.

1.5.2

Zu den persönlichen Voraussetzungen, insbesondere zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bauherrin oder des Bauherrn haben die Bewilligungsbehörden eine Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt 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.

1.5.3

Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit können bei der Errichtung oder dem Erwerb selbst genutzten Wohneigentums – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen.

1.5.4

Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Bauherrin oder ein Bauherr, bei deren oder dessen Prüfung die Wohnungsbauförderungsanstalt einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich zu unterrichten.

1.6

Finanzierungsgrundsätze

1.6.1

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

1.6.2

Eigenleistungen

Als angemessen gilt eine Eigenleistung in Höhe von mindestens

- a) 20 v. H. der Gesamtkosten bei der Förderung von Mietwohnungen und Pflegewohnplätzen,
- b) 10 v. H. der Gesamtkosten bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums.

Bei der Förderung der Neuschaffung, des Ersterwerbs und des Erwerbs selbst genutzten Wohneigentums muss die Hälfte dieses Mindesteigenleistungsanteils durch eigene Geldmittel oder durch den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden. Beim Erwerb vorhandenen Wohnraums, der mit dem Ziel der angemessenen Wohnraumversorgung modernisiert werden muss, müssen mindestens 10 v. H. der Erwerbskosten einschließlich Erwerbsnebenkosten aus eigenen Geldmitteln erbracht werden. Für die Finanzierung der Modernisierungskosten ist keine Eigenleistung erforderlich.

Das Zusatzdarlehen nach Nummer 5.4.3 oder Nummer 5.4.4 ist auf Antrag als Ersatz des Eigenleistungsanteils anzuerkennen, der nicht aus eigenen Geldmitteln erbracht werden muss. Selbsthilfeleistungen sind durch schriftliche Erklärungen auf Vordruck nach vorgeschriebenem Muster glaubhaft zu machen.

1.6.3

Bedingungen für Fremdmittel

Vor Auszahlung der Fördermittel, die für die Errichtung oder den Erwerb selbst genutzten Wohnraums 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).
- c) Mindesttilgung von 1 v. H. des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen.

Für Fremdmittel gelten im Übrigen folgende Bedingungen:

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 Wohnraumfördermittel gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.

Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Antrag angesetzten Gesamtkosten dienen.

Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte Verbindlichkeiten den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, ist eine Förderung ausgeschlossen.

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

2

Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen

2.1

Fördergegenstand

2.1.1

Gefördert wird die Neuschaffung von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen auch in der Form von

- a) Gruppenwohnungen für pflegebedürftige und behinderte Menschen,
- b) Mieteinfamilienhäusern und
- c) bindungsfreien Wohnungen, gegen Einräumung von Besetzungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen,

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

Im Folgenden ist unter Mietwohnung stets auch die zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung und die Genossenschaftswohnung zu verstehen, bei der die Nutzerinnen oder die Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten. Geförderte Genossenschaftswohnungen unterliegen denselben Zweckbindungen wie Mietwohnungen.

Bei Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als 10 Mietwohnungen kann eine geförderte Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden. Wenn kein Bedarf mehr für eine gemeinschaftliche Nutzung besteht, ist die Wohnung wie eine für Begünstigte der Einkommensgruppe B geförderte Mietwohnung zu nutzen.

2.1.2

Als Neuschaffung im Sinne der Nummer 2.1.1 gelten Baumaßnahmen, durch die Mietwohnungen

- a) in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen werden oder
- b) erstmals unter wesentlichem Bauaufwand durch Erweiterung oder Ausbau von Gebäuden oder im Wege der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen, neu geschaffen werden.

Heime, ehemalige Heime oder heimähnliche Einrichtungen, die der Unterbringung von Personen dienen oder dienten, gelten als Wohngebäude. Als wesentlicher Bauaufwand gelten Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003), die mindestens 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

2.2

Zielgruppe

2.2.1

Mietwohnungen können nach Maßgabe der Förderzusage entweder für Begünstigte der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B zweckgebunden werden, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist.

2.2.2

In Gemeinden der Mietenstufen 1 bis 3 werden Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B nur 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.

2.3

Belegungsbindung

2.3.1

Art der Belegungsrechte

In der Förderzusage ist die Belegungsbindung für Mietwohnungen zugunsten von Begünstigten der Einkommensgruppe A als Besetzungsrecht (§ 26 Abs. 2 Satz 4 WoFG), im Übrigen als allgemeines Belegungsrecht (§ 26 Abs. 2 Satz 2 WoFG) festzulegen. Die Dauer der Belegungsbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise 15 oder 20 Jahre. Die Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt. 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 und gelten während der Dauer der Zweckbindung gegenüber der oder dem jeweils Verfügungsberechtigten (§ 13 Abs. 3 WoFG). Die Bauherrin/ der Bauherr haben sich zu verpflichten,

- a) der zuständigen Stelle ein Belegungsrecht gemäß Satz 1 einzuräumen,
- b) im Falle der Ausübung des Besetzungsrechts mit den von der zuständigen Stelle benannten Mietern Mietverträge abzuschließen,
- c) im Übrigen die geförderten Wohnungen Mietern zu überlassen, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 27 WoFG vorlegen und
- d) bei Eigentumswechsel den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin auf den Übergang der Verpflichtungen zu a) bis c) hinzuweisen (§ 13 Abs. 3 WoFG).

2.3.2

Zweckbindung bei mittelbarer Belegung

Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen ist ein Besetzungsrecht für Begünstigte der Einkommensgruppe A an geeigneten Ersatzwohnungen zu begründen. Die Nummer 1.3.4

Anlage 1 ist zu beachten. Für die Dauer des Besetzungsrechts gilt Nummer 2.3.1 entsprechend. Die Frist beginnt mit der erstmaligen Einräumung des Besetzungsrechts an der Ersatzwohnung. Das Besetzungsrecht besteht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

2.4

Miete und Mietbindung

2.4.1

Höhe der Miete bei Erstbezug

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

1	2	3
Gemeinden der 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. Anhang).

Folgende Abweichungen von Satz 1 sind zu beachten:

Die Miete von Wohnungen für die Einkommensgruppe B muss die für eine gleichwertige Neubauwohnung zu erzielende Miete um mindestens 20 v. H. unterschreiten.

Die Miete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen und muss die Miete nach Tabelle Spalte 2 um mindestens 0,40 Euro unterschreiten.

Für Wohnungen, die im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,15 Euro pro Quadratmeter geringere Miete zu vereinbaren.

Für Wohnungen, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen werden, darf mit den Nutzern ein monatliches Entgelt vereinbart werden. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Miete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe B nicht überschreiten. Die Vereinbarung über das Nutzungsentgelt ist in einem vom Mietvertrag gesonderten Vertrag zu vereinbaren und ist nur wirksam, wenn sie nach dem Abschluss des Mietvertrags und der Überlassung der Wohnung abgeschlossen wird.

Neben der Miete nach Satz 1 bis 8 darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB und gegebenenfalls eine Pauschale nach Maßgabe der Nummer 2.4.3 erhoben werden.

2.4.2

Mietenentwicklung und Art der Mietbindung

In der Förderzusage ist für den Zeitraum der Belegungsbindung 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. bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt. Für geeignete Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) gilt abweichend hiervon 2,5 v. H.

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.

2.4.3

Betreuungspauschale

In der Förderzusage ist sicherzustellen, dass Dienstleistungen (z.B. Betreuungs- oder Beratungsleistungen für ältere oder behinderte Menschen), 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 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

Art und Höhe der Förderung

2.5.1

Zur Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen werden folgende Baudarlehen gewährt, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist:

Grundpauschale je nach Standort und Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

1	2	3
Gemeinden der Mietenstufe	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
1 und 2	800 Euro	365 Euro
3	900 Euro	465 Euro
4	1.100 Euro	665 Euro
5 und 6	1.200 Euro	765 Euro

2.5.2

Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen

Für Wohnungen bis zu einer Größe von 62 (im Falle einer zusätzlichen Badewanne von 67) Quadratmetern, erhöht sich die Förderpauschale um 5.000 Euro pro Wohnung für Personen der Einkommensgruppe A und um 2.000 Euro pro Wohnung für Personen der Einkommensgruppe B.

2.5.3

Zusatzdarlehen für Aufzüge

Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge errichtet, kann ein Zusatzdarlehen von 2.100 Euro pro geförderte Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird, höchstens von 46.200 Euro pro Aufzug gewährt werden. Für den Einbau eines Aufzuges, der für den Liegendtransport geeignet ist, beträgt das Zusatzdarlehen 3.000 Euro pro erschlossene Wohnung, maximal 60.000 Euro pro Aufzug. Apartments oder Wohnschlafräume innerhalb von Gruppenwohnungen werden wie Wohnungen behandelt.

2.5.4

Zusatzdarlehen für Pflegebäder

Für den Einbau eines zusätzlichen Pflegebades kann ein Zusatzdarlehen von 20.000 Euro pro Pflegebad gewährt werden.

2.5.5

Zusatzdarlehen für Sinnesgärten

Für die Herstellung solcher Außenanlagen, die an den besonderen Bedürfnissen demenziell Erkrankter oder behinderter Menschen ausgerichtet sind (z.B. Gärten mit besonderen Gestaltungselementen und Schutzvorrichtungen), kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 v. H. der Herstellungskosten, maximal in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche gewährt werden. Nummer 4.6 gilt entsprechend.

2.5.6

Zusatzdarlehen für städtebaulich bedingte Mehrkosten

Bei der Umnutzung von Gebäuden, die

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

b) ein Denkmal sind oder

c) in einem Denkmalbereich liegen,

kann, soweit es zur Deckung städtebaulich bedingter Mehrkosten erforderlich ist, ein Zusatzdarlehen gewährt werden. Die Höhe des Darlehens beträgt pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche bei Gebäuden, die bezugsfertig waren:

vor 1870 (Fachwerkhäuser)	250 Euro
vor 1870 (Massivbauweise)	175 Euro
vor 1918	150 Euro
vor 1948	110 Euro

Neben dem Zusatzdarlehen für städtebaulich bedingten Mehraufwand dürfen keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln in Anspruch genommen werden.

2.5.7

Bei der Förderung nach Nummer 2.1.2 Buchstabe b) ist das Baudarlehen nach Nummern 2.5.1, 2.5.2 und 2.5.6 auf die Höhe der Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) begrenzt. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.6 entsprechend.

2.5.8

Bindungsfreie Wohnungen

Für die Förderung der Neuschaffung bindungsfreier Mietwohnungen werden 60 v. H. der Förderpauschalen nach Nummer 2.5.1 Tabelle Spalte 2 und des Zusatzdarlehens nach Nummer 2.5.2 (kleine Wohnungen für Personen der Einkommensgruppe A) gewährt.

2.5.9

Für die Förderung von Wohnungen, die als Gemeinschaftsraum genutzt werden, wird eine Förderpauschale gemäß Nummer 2.5.1 Tabelle Spalte 3 und ein Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 gewährt.

2.5.10

Berechnung des Baudarlehens

Bei der Ermittlung des wohnflächenbezogenen Baudarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 1.4.1 Sätze 5 und 6 der Anlage 1 genannten Wohnflächen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. 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.

2.6

Sonderregelungen für zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäuser

In der Förderzusage für zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen und für Mieteinfamilienhäuser ist sicherzustellen, dass die gewährten Darlehen zurückzuzahlen sind, falls das Förderobjekt während der Dauer der Zweckbindung an Selbstnutzer veräußert wird. Ist der Erwerber oder die Erwerberin berechtigt, Mittel der sozialen Wohnraumförderung für den Erwerb zu erhalten, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt auf Antrag und nach Prüfung der Fördervoraussetzungen durch die Bewilligungsbehörde der Schuldübernahme zustimmen. Dabei ist das Darlehen auf den Betrag zu kürzen, der bei einer Erwerbsförderung im Zeitpunkt der Schuldübernahme gewährt werden könnte.

2.7

Sonderregelungen für Gruppenwohnungen

2.7.1

Fördergegenstand und Zielgruppe

Zur Verbesserung des Wohnungsangebots für ältere, pflegebedürftige Menschen oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf werden Wohneinheiten neuen Typs gefördert, in denen bis zu acht Personen der Einkommensgruppe A und/oder B selbst bestimmt zur Miete wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren können. Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäude mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden. In einem Gebäude sollen nicht mehr als 24 Personen der Zielgruppe wohnen. Für Gruppenwohnungen gelten die für die Förderung von Mietwohnungen maßgeblichen Bestimmungen, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist. In begründeten Fällen erteilt das Ministerium für Bauen und Verkehr Ausnahmen von den Vorgaben zur Gruppengröße.

2.7.2

Belegung und Zweckbindung

Für die Belegung und Zweckbindung von Gruppenwohnungen gilt Nummer 2.3 mit der Maßgabe, dass

- a) Appartements innerhalb einer Gruppenwohnung wahlweise an Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B
- b) alle Wohnschlafräume innerhalb einer Gruppenwohnung entweder nur an Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B zu überlassen sind.

Im Falle des Satzes 1 Buchstabe b) ist ein gezielter Wohnberechtigungsschein für den Wohnschlafraum nebst anteiliger Gemeinschaftsfläche vorzulegen.

2.7.3

Miete und Mietbindung

Der oder die Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über einen Individualwohnraum einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Es ist sicherzustellen, dass bezüglich der ambulanten Betreuung oder Pflege Wahlfreiheit besteht. Die Höhe der Miete für den Individualwohnraum und die Höhe des Nutzungsentgelts für die Gemeinschaftsfläche richten sich nach Nummer 2.4. Das Nutzungsentgelt für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen. Bei der Berechnung ist die maximale Belegung zugrunde zu legen. Eine Zwischenvermietung, beispielsweise an einen Verein oder karitativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf den Zwischenmieter übertragen werden.

2.7.4

Art und Höhe der Förderung

Für die Förderung von Gruppenwohnungen mit Appartements wird pro Quadratmeter Wohn- und Gemeinschaftsfläche eine Förderpauschale gemäß der Tabelle in Nummer 2.5.1 sowie ein Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 bis 2.5.6 und nach Nummer 4 gewährt.

Für die Förderung von Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen wird pro Quadratmeter Wohn- und Gemeinschaftsfläche eine Förderpauschale gemäß der Tabelle in Nummer 2.5.1 sowie ein Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.3 bis 2.5.6 und Nummer 4 gewährt. Enthält die Wohnung mehr als vier Badezimmer einschließlich WC, erhöht sich das Baudarlehen ab dem fünften Badezimmer für jedes weitere Badezimmer um 3.000 Euro. Wird ein Badezimmer nach Nummer 2.5.4 gefördert, entfällt der Zusatzbetrag.

Bei der Ermittlung der Förderpauschale ist die tatsächliche Wohn- und Gemeinschaftsfläche der Gruppenwohnung, höchstens 50 Quadratmeter pro Person, zugrunde zu legen. Die ermittelte Fläche ist auf volle Quadratmeter aufzurunden. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Baudarlehen ist auf volle 100 Euro aufzurunden.

3

Pflegewohnplätze

3.1

Fördergegenstand und Zielgruppe

Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen werden ergänzend auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen oder für besondere Bedarfsgruppen Pflegebedürftiger in einer stationären Pflegeeinrichtung bestimmt sind (Pflegewohnplätze). Die Anzahl der geförderten Pflegewohnplätze soll im Verhältnis zur Anzahl der geförderten Mietwohnungen nicht mehr als 25 v. H. betragen. Ziel dieser ergänzenden Förderung ist es, das Angebot von Wohnraum für Pflegebedürftige in durchmischten Wohnquartieren zu erweitern und den Investitionskostenanteil am Heimentgelt für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu senken.

3.2

Belegungsbindung

Die geförderten Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 15 oder wahlweise 20 Jahren an Personen zu vergeben, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt.

Wird der Betrieb der Pflegeeinrichtung während der Dauer der Zweckbindung eingestellt, sollen die Pflegewohnplätze für die restliche Bindungsdauer als Mietwohnraum für die Einkommensgruppe A zu tragbaren Mieten genutzt werden. Dieses Ziel ist durch folgenden Zusatz in der Förderzusage sicherzustellen:

Für den Fall, dass der Betrieb der Dauerpflegeeinrichtung während der Dauer der Zweckbindung nach Satz 1 beendet wird, verpflichtet sich die Fördernehmerin/der Fördernehmer,

- a) die geförderten Pflegewohnplätze mindestens für die Restdauer der Zweckbindung als Mietwohnraum an Personen innerhalb der Einkommensgrenze zu überlassen;
- b) im Mietvertrag höchstens die Miete zu vereinbaren, die im Zeitpunkt der Umwandlung des Pflegewohnplatzes in Mietwohnraum für eine vergleichbare geförderte Mietwohnung vereinbart werden darf. Diese Miete entspricht der höchstzulässigen Miete einer für Begünstigte der Einkommensgruppe A im Jahr der Förderung der Pflegewohnplätze geförderten Mietwohnung (im Jahr der Erteilung der Förderzusage zulässige Anfangsmiete zuzüglich zulässiger Mietsteigerungen).

3.3

Wohnkostenentlastung

Die mit der Förderung von Pflegewohnplätzen bezweckte Wohnkostenentlastung ist wie folgt zu sichern:

Betreibt die Fördernehmerin oder der Fördernehmer die Pflegeeinrichtung selbst, ist das Förderdarlehen bei der Berechnung des Investitionskostenanteils am Heimentgelt im Rahmen der Verordnung über die gesonderte Berechnung nicht geförderter Investitionsaufwendungen für Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz (GesBerVO) vom 15. Oktober 2003 (GV. NRW. S. 611 ff.) Entgelt mindernd zu berücksichtigen.

Betreibt die Fördernehmerin oder der Fördernehmer die Pflegeeinrichtung nicht selbst (Investorenmodell), ist sie oder er in der Förderzusage zu verpflichten,

- a) die geförderten Pflegewohnplätze für die Dauer der Zweckbindung an eine Betreiberin oder einen Betreiber einer vollstationären Dauerpflegeeinrichtung (§ 8 Abs. 5 Landespflegegesetz

NRW) zu vermieten;

b) im Mietvertrag mit der Betreiberin oder dem Betreiber für die geförderten Pflegewohnplätze (ohne Ausstattung gem. DIN 276, Kostengruppe 600) höchstens die in der Förderzusage festgelegte Ausgangsmiete zu vereinbaren und während der Dauer der Zweckbindung die vereinbarte Miete nur nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 GesBerVO (Verbraucherpreisindex) zu erhöhen;

c) die Betreiberin oder den Betreiber vertraglich zu verpflichten, die geförderten Pflegewohnplätze während der Dauer der Zweckbindung nur an Personen zu überlassen, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt.

3.4

Art und Höhe der Förderung

Gewährt wird ein Baudarlehen in Höhe von 50.000 Euro pro Pflegewohnplatz. Werden nicht mehr als 24 Pflegewohnplätze errichtet, kann das Baudarlehen pro Pflegewohnplatz um 7.100 Euro erhöht werden. Neben den Baudarlehen können Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.3 Satz 2, 2.5.4 bis 2.5.6 und 4 gewährt werden.

4

Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus

4.1

Ziel ist es, Brachflächen, die ehemals gewerblich, industriell, militärisch oder für Verkehrszwecke genutzt wurden und den Standortqualitäten der Nummer 1.1.2 Anlage 1 entsprechen, für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung nutzbar zu machen und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts zu unterstützen.

4.2

Bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen, die auf Brachflächen oder im Zuge der Umstrukturierung von Siedlungen gemäß Nummer 4.1 errichtet werden, kann ein zusätzliches Baudarlehen zur anteiligen Finanzierung der gemäß Nummer 4.4 zu ermittelnden Kosten für folgende Maßnahmen gewährt werden:

- a) Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen,
- 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 oder diente; Beseitigung von Fundamenten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen),
- f) Maßnahmen für erhöhten, standortbedingten Lärmschutz, soweit dies zur Erfüllung der Voraussetzungen für die Standortqualitäten gemäß Nummer 1.1.2 Buchstabe a) Anlage 1 erforderlich ist,

g) standortbedingte Mehrkosten für Gründungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. in ehemaligen Industriehäfen).

4.3

Bei der Förderung des Neubaus im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts gilt auch der Abriss von Wohngebäuden als förderfähige Maßnahme.

4.4

Der Förderzusage sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich aus einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter, standortbedingter Kosten für Lärmschutz- oder Gründungsmaßnahmen und aus Kostenvoranschlägen ergeben. Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit. Der förderfähige Anteil der Kosten für das Herrichten der Brachfläche oder für die Umstrukturierung der Siedlung 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 oder Siedlungsfläche (Nettobauland) entfallen;
- b) enthält das geförderte Bauvorhaben auch nicht geförderte Flächen (z.B. Gewerbeflächen oder frei finanzierte Wohnungen), sind die nach Buchstabe a) anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Nutzfläche zu verteilen.

In Fällen der Umstrukturierung von Siedlungen kann von diesem Verteilungsmaßstab mit Zustimmung der für die soziale Wohnraumförderung zuständigen obersten Landesbehörde abgewichen werden, wenn dies für die städtebauliche, soziale oder wohnungswirtschaftliche Aufwertung von Wohnsiedlungen notwendig ist.

4.5

Das Zusatzdarlehen für Maßnahmen nach Nummern 4.2 und 4.3 wird in Höhe von 75 v. H. des förderfähigen Anteils der Kosten (Nummer 4.4) gewährt; es beträgt jedoch insgesamt höchstens 20.000 Euro pro geförderter Mietwohnung.

4.6

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. Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Zusatzdarlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen. Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens ist nicht möglich.

4.7

Die Durchführung der Maßnahmen zum Herrichten des Grundstücks (Nummern 4.2 und 4.3) gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens gemäß Nummer 1.4.

4.8

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln für die nach dieser Richtlinie geförderten Kosten ist ausgeschlossen. Ebenso ist für Maßnahmen nach Nummern 4.2 und 4.3 ei-

ne 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 selbst genutztem Wohnraums

5.1

Fördergegenstand

Gefördert werden die Neuschaffung, der Ersterwerb und der Erwerb von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen (nachfolgend selbst genutzter Wohnraum), die den Anforderungen der Nummer 2 Anlage 1 entsprechen. Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert. Als Neuschaffung gelten Baumaßnahmen im Sinne der Nummer 2.1.2.

5.2

Zielgruppe

Gefördert werden Haushalte mit mindestens

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

deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt.

5.3

Zweckbindung

Die Förderobjekte sind von den Antragstellern und ihren Haushaltsangehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt beim Neubau mit Bezugsfertigkeit des Objekts, beim Ersterwerb und beim Erwerb vorhandenen 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, die geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung des Förderobjekts an Dritte unverzüglich der Wohnungsbauförderungsanstalt mitzuteilen.

5.4

Art und Höhe der Förderung

5.4.1

Das Baudarlehen besteht aus einer Grundpauschale und einem Kinderbonus. Für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten (vergleiche Tabelle im Anhang) wird zusätzlich ein Stadtbonus gewährt.

Je nach Höhe des Einkommens der förderfähigen Haushalte dürfen für die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs Baudarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

Modell	A	B
Einkommensgrenze	bis zu 100 v. H	bis zu 140 v. H.
Grundpauschale	45.000 Euro	20.000 Euro
Kinderbonus für jedes Kind	5.000 Euro	5.000 Euro
Stadtbonus für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten	20.000 Euro	20.000 Euro

5.4.2

Für die Förderung des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohnraums werden 70 v. H. der Baudarlehen nach Nummer 5.4.1, maximal 90 v. H. der Erwerbskosten einschließlich Erwerbsnebenkosten gewährt.

5.4.3

Wird für das Förderobjekt keine Eigenheimzulage gewährt, kann im Modell A neben den Baudarlehen nach Nummer 5.4.1 oder 5.4.2 ein Zusatzdarlehen (Starterdarlehen) in Höhe von 8.000 Euro bewilligt werden.

5.4.4

Wird für das Objekt Eigenheimzulage für den gesamten steuerlichen Förderzeitraum gewährt, kann neben den Baudarlehen nach Nummern 5.4.1 oder 5.4.2 ein Eigenheimzulagedarlehen nach Maßgabe der WFB v. 5.2.2003 in der Fassung vom 25.8.2005 bewilligt werden.

5.4.5

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

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 (Modellwechsel) angestrebt wird, müssen zum Übergangszeitpunkt sämtliche Förder Voraussetzungen für das angestrebte Modell vorliegen.

5.5

Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums und für Trägermaßnahmen

5.5.1

Zum Erwerb eines bezugsfertigen Eigenheims oder einer bezugsfertigen Eigentumswohnung von der Bauherrin oder dem Bauherren (Ersterwerb im Sinne von § 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. Selbsthilfeleistungen geringeren Umfangs, insbesondere das Verlegen von Fußbodenoberböden, Malerarbeiten oder die Gestaltung der Außenanlagen, stehen dem Ersterwerb nicht entgegen; weitere Selbsthilfeleistungen 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.

5.5.2

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.

5.5.3

Abweichend von Nummer 5.5.2 Satz 1 dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der Nummer 5.5.4 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 Fördermittel nicht bewilligt werden. Anstelle vertraglicher Abmachungen mit Rücktrittsvorbehalt können auch bedingte und entsprechend Satz 1 befristete Vereinbarungen getroffen werden, deren Wirksamkeit von der Erteilung einer Förderzusage über die in der Finanzierung vorgesehenen Mittel abhängt.

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

- a) Bauherrin oder Bauherr und Ersterwerberin oder Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB); hierbei sind Selbsthilfeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen,
- b) die Bauherrin oder der Bauherr die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (z.B. Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von diesem getragen worden sind, und
- c) der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber keine weiteren Lasten außer einem angemessenen

Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben.

5.5.4

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

5.5.5

Förderung von Trägermaßnahmen für feststehende Bewerber – Trägermodell

Gefördert wird auch der Neubau von selbst genutztem Wohneigentum, das 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 der Nummer 5 gegeben sind. Ist die Bauherrin oder der Bauherr ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder des Vereins, so soll die Bewerberin oder der Bewerber Mitglied der Genossenschaft oder des Vereins sein. Bei diesen Trägermodellen ist die Förderzusage an die Bauherrin oder den Bauherrn nach Maßgabe des Runderlasses vom 13. März 2002 – IV A 2-2010-41/02 – (n.v.) auszugestalten.

5.6

Sonderregelung für die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung

5.6.1

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

5.6.2

Der Antrag muss vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachung gestellt werden; ein Entwurf des Vertrages ist dem Antrag beizufügen. Enthält der Vertrag ein Rücktrittsrecht entsprechend Nummer 5. 5.3, ist der Antrag vor Bezug zu stellen.

5.7

Tragbarkeit der Belastung

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:

650 Euro	für einen Einpersonenhaushalt,
850 Euro	für einen Zweipersonenhaushalt,
205 Euro	für jede weitere Person.

Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz gerechnet. Nicht zu den Einkünften rechnen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen. Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden. Wird für das Förderobjekt Eigenheimzulage für den gesamten steuerlichen Förderungszeitraum gewährt, ist Nummer 5.8 WFB v. 5.2.2003 in der Fassung vom 25.8.2005 anzuwenden. Das Verfahren zur Tragbarkeitsberechnung und zur Lastenberechnung ergibt sich aus Nummer 1.3 der Anlage 2.

5.8

Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung

5.8.1

Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbst genutzten Wohneigentums erhalten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt worden sind und die Förderung nicht als ungerechtfertigt im Sinne der Nummer 5.8.2 anzusehen ist. Sind die früher gewährten Fördermittel bereits abgelöst, ist der Betrag, in dessen Höhe bei Ablösung ein Schuldnachlass gewährt wurde, zurückzuzahlen.

5.8.2

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,
- 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 Erbauein-
andersetzung unter Verwandten (§ 18 WoFG) der Antragstellerin oder des Antragstellers steht.

6

Darlehen für Schwerbehinderte

6.1

Fördervoraussetzungen

Für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Neuschaffung, dem Erwerb oder der Nachrü-
stung von Eigenheimen oder selbst genutzten Eigentumswohnungen können zugunsten von
Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80 Darlehen bewilligt wer-
den, wenn

- a) das anrechenbare Einkommen des begünstigten Haushalts die Einkommensgrenze nicht oder
um bis zu 40 v. H. übersteigt;
- b) die zusätzliche Baumaßnahme (z.B. Rampe, Hebeanlage, behinderungsgerechte Küche oder
behinderungsgerechtes Bad, WC) wegen der Art der Behinderung erforderlich ist und
- c) das Darlehen zur Deckung der Mehrkosten der behindertengerechten Baumaßnahmen not-
wendig ist.

6.2

Höhe der Förderung

Das Darlehen beträgt je Wohnung höchstens:

- a) 20.000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommens-
grenze nicht übersteigt,
- b) 10.000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommens-
grenze um bis zu 40 v. H. übersteigt.

Eine Bewilligung ist nicht zulässig, wenn das zur Deckung der Kosten zu bewilligende Baudarle-
hen 2.000 Euro unterschreiten würde.

7

Darlehensbedingungen

7.1

Mietwohnungen

Für das Baudarlehen nach Nummern 2.5 und 2.7.4 einschließlich Zusatzdarlehen (2.5.2 bis 2.5.6
und 4) sind folgende Bedingungen zu vereinbaren:

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

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

Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v. H. des Baudarlehens und ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Baudarlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben; 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 einer Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.

7.2

Pflegewohnplätze

Für das Baudarlehen nach Nummer 3.4 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 7.1 entsprechend mit Ausnahme des Tilgungssatzes. Dieser beträgt 4 v. H. Die Darlehensgeberin verpflichtet sich, im Falle der Umwandlung von Pflegewohnplätzen in Mietwohnungen (Nummer 3.2) auf Antrag die Tilgung für das gewährte Förderdarlehen für die Dauer der Mietbindung auf bis zu 1 v. H. zu mindern.

7.3

Selbst genutztes Wohneigentum

7.3.1

Bei Gewährung des Baudarlehens nach Nummer 5.4.1 und 5.4.2 sind folgende Bedingungen in die Förderzusage und den Darlehensvertrag aufzunehmen:

- a) Zinsen

Das Baudarlehen ist ab Bezugsfertigkeit im Modell A zinsfrei, im Modell B 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 anrechenbares Einkommen die zum Zeitpunkt der Zinsanhebung maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 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 anrechenbare Einkommen erneut nachzuweisen und der Zinssatz nach Zinskategorie 1 oder 2 festzusetzen. Verringert sich das anrechenbare Einkommen nach dem letzten Stichtag der Zinsfestsetzung auf weniger als 140 v. H. der maßgeblichen Einkommensgrenze, 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 anrechenbares Einkommen zu diesem Zeitpunkt oder in dem Zeitraum, der nach § 22 WoFG für die Ermittlung des Jahreseinkommens maßgebend ist, die dann maßgebliche Einkommensgrenze 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 Wohnraumförderung 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. Der Tilgungssatz für das Baudarlehen nach Nummer 5.4.2 beträgt abweichend hiervon 4 v. H.

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.

7.3.2

Verzinsung bei Fremdnutzung

Für die Dauer der Fremdnutzung von zur Selbstnutzung geförderten Objekten ist das gewährte 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 Wohnberechtigte vermietet ist und die vereinbarte Miete diejenige Miete nicht übersteigt, die für eine vergleichbare geförderte Mietwohnung vereinbart werden darf. Vergleichbar ist eine Mietwohnung, die im selben Jahr wie das selbst genutzte Wohneigentum (Förderobjekt) für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung gefördert worden ist. Für die Beurteilung der Wohnberechtigung sind die Vorschriften maßgeblich, die zum Zeitpunkt der Erteilung des Wohnberechtigungsscheins an den Mieter des Förderobjekts gelten.

7.3.3

Starterdarlehen

Für das Darlehen nach 5.4.3 gelten die Darlehensbedingungen der Nummer 7.3.1 mit Ausnahme der Tilgung. Diese beträgt 5 v. H.

7.3.4

Eigenheimzulagendarlehen

Für das Eigenheimzulagedarlehen gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 5.42 der Wohnraumförderungsbestimmungen v. 5.2.2003 in der Fassung vom 25.8.2005.

7.4

Schwerbehindertendarlehen

Wird das Darlehen nach Nummer 6 im Zusammenhang mit der Förderung nach Nummer 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.

8

Auszahlung der Baudarlehen

8.1

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

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt

- a) wenn es für ein einzelnes Eigenheim oder eine einzelne Eigentumswohnung bewilligt worden ist oder 25.000 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.

8.2

Der Antrag auf Auszahlung der Baubeginnraten ist unmittelbar bei der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Beifügung der 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. 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 Bewilligungsbehörde zu beantragen, die ggf. der Wohnungsbauförderungsanstalt die Fertigstellung des Rohbaus, die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt.

8.3

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

8.4

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 auszuzahlen, wenn die in Nummer 8.2 angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Entsprechendes gilt auch für die Auszahlung von Darlehen zum Erwerb bestehenden Wohnraums (Nummer 5.6).

8.5

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

9

Belege

Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der Wohnungsbauförderungsanstalt, dem Rechnungsprüfungsamt und dem Landesrechnungshof sind zur Prüfung auf Verlangen Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Antragstellerin/dem Antragsteller Belege vorhanden sein. Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Das gemäß § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen zu führende Baubuch ist auf Verlangen ebenfalls vorzulegen.

10

In-Kraft-Treten, Übergangsregelungen

10.1

In-Kraft-Treten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 26. Januar 2006 in Kraft und sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen unter Beachtung der nachfolgenden Übergangsregelungen zugrunde zu legen. Mit Wirkung vom gleichen Tage tritt der Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 5.2.2003 außer Kraft.

10.2

Übergangsregelungen

Für Anträge zur Förderung der Neuschaffung, des Ersterwerbs und des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohneigentums, die vor dem 1. Januar 2006 gestellt worden sind, gelten die WFB v. 5.2.3002 in der Fassung vom 25.8.2005. Auf Anträge, die nach dem 31. Dezember 2005 und vor dem 26. Januar 2006 gestellt worden sind, können nach Wahl der Antragsteller entwe-

der die WFB v. 5.2.2003 in der Fassung vom 25.8.2005 oder diese Bestimmungen angewendet werden.

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Anhang

- **MBI. NRW. 2006 S. 116**