

2330-B

Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 16. März 2022, Az. 31-4731.1-2-8 (BayMBI. Nr. 204)

Zitiervorschlag: Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) vom 16. März 2022 (BayMBI. Nr. 204)

Inhaltsübersicht

- Teil 1 Allgemeine Förderungsgrundsätze
 - 1. Zuwendungen
 - 2. Gegenstände der Förderung
 - 3. Zuwendungsempfänger
 - 4. Vorzeitiger Vorhabenbeginn
 - 5. Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn
 - 6. Fremdmittel
 - 7. Allgemeine technische Anforderunge
 - 8. Fördervorrang
- Teil 2 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern
- Abschnitt 1 Allgemeine Fördervoraussetzungen
 - 9. Förderungsvoraussetzungen
 - 10. Einsatz der Fördermittel
 - 11. Förderfähige Kosten
 - 12. Besondere technische Anforderungen
 - 13. Besondere Wohnformen
 - 14. Eigenkapitalanforderungen
 - 15. Auszahlung
 - 16. Verwendungsnachweis
- Abschnitt 2 Einkommensorientierte Förderung (EOF)
 - 17. Art der Förderung
 - 18. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme
 - 19. Höchstzulässige Miete
 - 20. Zumutbare Miete
 - 21. Belegungsbindung
 - 22. Zuschüsse
 - 23. Objektabhängiges Darlehen
 - 24. Belegungsabhängiges Darlehen
 - 25. Zusatzförderung

- 26. Zahlungs- und Abrechnungsverfahren
- 27. Sonderregelung für Personenkreise mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt

Abschnitt 3 Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung

- 28. Förderbaustein „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“
- 29. Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“
- 30. Förderbaustein „Energieeffizienz“

Abschnitt 4 Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

- 31. Art der Förderung
- 32. Förderfähige Kosten
- 33. Förderdarlehen
- 34. Zuschüsse
- 35. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme
- 36. Belegungsbindung
- 37. Zulässige Miete

Abschnitt 5 Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen

- 38. Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen

Abschnitt 6 Mittelbare Belegung

- 39. Mittelbare Belegung

Teil 3 Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus

- 40. Förderungsvoraussetzungen
- 41. Einsatz der Fördermittel
- 42. Förderfähige Kosten
- 43. Förderung
- 44. Darlehen
- 45. Zuschuss für Kinder und ergänzende Zuschüsse
- 46. Eigenleistungen
- 47. Tragbarkeit der Belastung
- 48. Besondere technische Anforderungen
- 49. Auszahlung
- 50. Verwendungsnachweis
- 51. Belegungsbindung
- 52. Übertragung von Fördermitteln
- 53. Eigentümerwechsel

Teil 4 Förderung der Anpassung von bestehendem Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung

- 54. Ziel der Förderung und Art der baulichen Maßnahmen
- 55. Förderfähige Kosten
- 56. Förderempfänger und begünstigte Person
- 57. Förderung
- 58. Belegungsbindung
- 59. Kumulierung mit anderen Finanzierungshilfen
- 60. Auszahlung
- 61. Nachweis der Verwendung

- Teil 5 Förderverfahren
 - 62. Antrags- und Bewilligungsverfahren
 - 63. Aufgaben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt
 - 64. Sicherung der Zweckbestimmung
 - 65. Evaluation
- Teil 6 Schlussbestimmungen
 - 66. Abweichungen
 - 67. Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Überleitungsregelungen

Teil 1

Allgemeine Förderungsgrundsätze

1. Zuwendungen

¹Der Freistaat Bayern gewährt im Bayerischen Wohnungsbauprogramm im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Zuwendungen für die Wohnraumförderung auf der Grundlage des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-I) in der jeweils geltenden Fassung. ²Für die Förderung gelten die nachstehenden Bestimmungen sowie die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verwaltungsvorschriften (VV-BayHO) zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung – BayHO – (BayRS 630-1-F), in der jeweils geltenden Fassung. ³Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch (vergleiche Art. 13 Abs. 1 Satz 4 BayWoFG). ⁴Die Zuwendungen werden auf Ausgabenbasis gewährt. ⁵Die in dieser Richtlinie genannten Begriffe sind für den Bereich der Wohnraumförderung wie folgt definiert:

- laufende Aufwendungen gemäß §§ 18 Abs. 1, 19 bis 21, 24, 26 bis 28 und 40c Abs. 1 und
- Kosten gemäß § 5 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung (II. BV).

2. Gegenstände der Förderung

Gegenstände der Förderung sind

2.1

das Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden nach Art. 3 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BayWoFG,

2.2

der Erwerb von neuerschaffenem Mietwohnraum zur erstmaligen Belegung (Ersterwerb) im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF),

2.3

Erweiterung von Gebäuden mit nachhaltiger Verbesserung des Wohnungsbestands im Rahmen der EOF (Förderbaustein „drauf und dran“ (erneuern und erweitern, Teil 2 Abschnitt 3),

2.4

die Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem gefördertem Mietwohnraum,

2.5

Modernisierungsmaßnahmen nach Art. 3 Abs. 3 BayWoFG im Bestand von Mietwohnraum und Eigenwohnraum zur Anpassung an die Belange von Menschen mit Behinderung im Sinn des § 2 Abs. 1 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch (SGB IX) und

2.6

das Schaffen von Eigenwohnraum in Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und Eigentumswohnungen durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden nach Art. 3 Abs. 1 Satz 4 und Art. 3 Abs. 2 BayWoFG und dessen Erwerb.

3. Zuwendungsempfänger

3.1

Der Förderempfänger (Art. 10 Abs. 2 Satz 1 BayWoFG) muss nach den gesamten wirtschaftlichen Verhältnissen in der Lage sein, das Bauherrenwagnis zu tragen.

3.2

¹Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit von Bauherren sowie von Erwerbern können mit deren Einverständnis und auf deren Kosten die Bewilligungsstelle (§ 1 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR – vom 8. Mai 2007, GVBl. S. 326, BayRS 2330-4-I) und die Bayerische Landesbodenkreditanstalt alle erforderlichen Auskünfte einholen und Nachweise über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, das vorhandene Eigenkapital sowie die Vorlage eines Kreditgutachtens verlangen. ²Vor Auskunftersuchen soll dem Betroffenen nach Maßgabe des Art. 21 Abs. 2 BayWoFG Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. ³Erteilt der Bauherr oder Erwerber das Einverständnis zur Einholung von erforderlichen Auskünften nicht, kann der Förderantrag abgelehnt werden.

3.3

¹Die Laufzeit neu errichteter Erbbaurechte soll mindestens 75 Jahre, die Restlaufzeit bei laufenden Erbbaurechten mindestens 60 Jahre betragen. ²Eine kürzere Laufzeit kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung des Förderdarlehens spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts erfolgt.

4. Vorzeitiger Vorhabenbeginn

4.1

¹Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden (Art. 23 und 44 BayHO in Verbindung mit VV Nr. 1.3 zu Art. 44 BayHO). ²Als Vorhabenbeginn gelten der Baubeginn (Aushub des Mutterbodens), der Kaufvertrag für eine Kaufeigentumsmaßnahme oder grundsätzlich die Abgabe einer verbindlichen Willenserklärung zum Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. ³Ein Vorhaben gilt nicht als begonnen, wenn der Vertrag ein eindeutiges und ohne finanzielle Folgen bleibendes Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendung enthält, oder unter einer eindeutigen aufschiebenden oder auflösenden Bedingung für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendung geschlossen wird.

4.2

¹Nicht als Vorhabenbeginn gelten der Abschluss von Verträgen, die der Vorbereitung oder Planung des Projekts (einschließlich der Antragvorbereitung und -erstellung) dienen, etwa ein (den Erwerber rechtlich nicht bindender) Abschluss eines Reservierungsvertrags für eine Kaufeigentumsmaßnahme. ²Bei Baumaßnahmen gelten dementsprechend Planungsaufträge bis einschließlich Leistungsphase 7 HOAI, Baugrunduntersuchungen und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, sie sind alleiniger Zweck der Zuwendung. ³Auch das Herrichten des Grundstücks (zum Beispiel Planieren) gilt unter der Voraussetzung des Satzes 2 nicht als Beginn des Vorhabens, wenn die Auftragsvergabe hierfür von den weiteren Vergaben getrennt werden kann.

4.3

¹Bei Vereinbarung eines Rücktrittsrechts (Nr. 4.1 Satz 3) dürfen dem Käufer für den Rücktrittsfall nur Notar- und eigene Geldbeschaffungskosten sowie Kosten der Ausführung von Sonderwünschen auferlegt sein. ²Dies gilt sinngemäß auch für Liefer- und Leistungsverträge für Fertighäuser; dabei dürfen dem Erwerber auch die Kosten für die ihm zur Verfügung gestellten technischen Unterlagen auferlegt werden.

4.4

Wird ein im Bau befindliches Wohngebäude von einem anderen Bauherrn zur Fertigstellung erworben, ist hinsichtlich des Vorhabenbeginns nicht auf den Baubeginn, sondern auf den Kaufvertragsabschluss abzustellen.

4.5

Bei einer Anpassungsmaßnahme nach Teil 4 kann von Nr. 4.1 Satz 1 eine Ausnahme unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass zwischen dem Zeitpunkt der Auftragsvergabe und der Antragstellung kein längerer Zeitraum als sechs Monate vergangen ist.

5. Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

5.1

Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag einem vorzeitigen Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss zustimmen, wenn die Förderungsvoraussetzungen erfüllt sind und

- sie einen für den beantragten Förderfall ausreichenden Bewilligungsrahmen hat oder
- sie zu Zustimmungen ermächtigt ist oder
- in einem Ausnahmefall eine besondere Härte entstünde.

5.2

¹Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit dem ausdrücklichen Hinweis zu versehen, dass

- diese keine Zusicherung auf den Erlass eines Zuwendungsbescheides im Sinne des Art. 38 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes darstellt,
- das Finanzierungsrisiko dem Antragsteller verbleibt und
- die für eine eventuelle Zuwendung relevanten Voraussetzungen bereits bei der vorzeitigen Durchführung des Vorhabens einzuhalten sind (insbesondere die einschlägigen Allgemeinen und gegebenenfalls Baufachlichen Nebenbestimmungen sowie weitere, sich aus haushaltsrechtlichen oder anderen Vorschriften, Bestimmungen des Förderprogramms oder der Eigenart des Vorhabens ergebende Regelungen).

²Die einschlägigen Allgemeinen und gegebenenfalls Baufachlichen Nebenbestimmungen sind der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn beizufügen.

5.3

Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn – zumindest überschlägig – die Finanzierung des Vorhabens einschließlich etwaiger Kosten der Vorfinanzierung und der Folgekosten hinreichend gesichert erscheint und die Maßnahme sachlich geprüft ist (VV Nr. 1.3.3 zu Art. 44 BayHO).

5.4

Sofern Zweifel an der Leistungsfähigkeit des Bauherrn oder Erwerbers aufgrund der Antragsunterlagen nicht ausgeschlossen werden können, schaltet die Bewilligungsstelle vorab die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zu einer vorgezogenen Bonitätsprüfung ein und erteilt gegebenenfalls erst im Anschluss die Zustimmung.

5.5

¹Ergibt sich bei der Prüfung der Förderungsvoraussetzungen eine notwendige Änderung gegenüber dem Antrag, ist die Zustimmung unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass eine entsprechende Auflage, die der

spätere Bewilligungsbescheid enthalten wird, beachtet wird. ²Gegebenenfalls sind der Zustimmung entsprechende Ablichtungen der Tekturen beizufügen.

6. Fremdmittel

6.1

¹Den staatlichen Darlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. ²Die laufende Darlehenstilgung darf in der Regel höchstens 4 v. H. jährlich zuzüglich ersparter Zinsen mit bis zu fünf tilgungsfreien Jahren betragen; das gilt nicht für Darlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, von Bausparkassen und der Kreditanstalt für Wiederaufbau. ³Neben dem staatlichen Darlehen können ergänzende Fördermittel anderer Zuwendungsgeber eingesetzt werden, sofern nicht nach deren Richtlinien ein Kumulierungsausschluss besteht. ⁴Bei Darlehen ohne laufende Tilgung muss eine Ersatztilgung nachgewiesen werden.

6.2

Unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später etwa in einer Summe aus Bausparvertragsmitteln oder einer fälligen Lebensversicherung oder aus einer Beteiligung an einem Investmentfonds zurückgezahlt werden, dürfen den staatlichen Darlehen ebenfalls im Rang vorgehen, wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken des staatlichen Baudarlehen zumindst wie bei einem Tilgungsdarlehen nach Nr. 6.1 Satz 1 sichergestellt wird.

7. Allgemeine technische Anforderungen

7.1

¹Lage, Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Grundstücks müssen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. ²Auf ein kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten. ³Die Bauausführung und Ausstattung müssen wirtschaftlich sein und durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. ⁴Die Wohnungen, auch in Familienheimen, müssen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung angemessen groß und abgeschlossen sein. ⁵Insbesondere sind der Schutz der Privatsphäre und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. ⁶Individualräume dürfen keine Durchgangsräume sein und nicht an einem Laubengang liegen. ⁷In ihnen dürfen jeweils nicht mehr als zwei Personen untergebracht werden. ⁸Für Kinder sollen Einzelzimmer geplant werden.

7.2

¹Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV – vom 25. November 2003, BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung. ²In die Bauzeichnungen sind die Gesamtwohnflächen jeder Wohnung und die Wohnflächen der einzelnen Räume einzutragen.

7.3

¹Das Bauvorhaben ist nach den technischen Antragsunterlagen auszuführen. ²Bauliche Änderungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Bewilligungsstelle, soweit es nicht der Genehmigung durch die zuständige Stelle nach Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayWoFG bedarf.

8. Fördervorrang

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden werden Maßnahmen vorrangig gefördert, die auf innerörtlichen Flächen erstellt werden oder die vorhandene Bausubstanz nutzen (Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, Zweiterwerb), auf brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen entstehen oder im Rahmen einer angemessenen Verdichtung oder Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete durchgeführt werden sollen.

Teil 2

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Abschnitt 1

Allgemeine Fördervoraussetzungen

9. Förderungsvoraussetzungen

9.1

¹Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern darf nur gefördert werden, wenn nachweislich ein bedeutsamer, nicht nur kurzfristiger Bedarf für diesen Wohnraum besteht. ²Mehrfamilienhäuser sind Gebäude mit mindestens drei Mietwohnungen; dabei darf an keiner Wohnung Wohnungseigentum begründet sein. ³Vorhaben mit weniger als drei zu fördernden Mietwohnungen werden nicht gefördert.

9.2

Zur Prüfung des Wohnungsbedarfs holen die Regierungen in der Regel eine Stellungnahme der Bauortgemeinde sowie stets der nach § 1 Abs. 3 DVWoR (Durchführungsverordnung Wohnungsrecht) zuständigen Stelle ein.

9.3

Bei Festlegung der Belegungsstruktur (Nrn. 21, 36) ist zu berücksichtigen, dass keine hohe örtliche Konzentration von Bewohnergruppen mit besonderen sozialen Problemen oder von spezifischen Bewohnergruppen entsteht.

9.4

¹Die Förderung wird in aller Regel eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. ²Eine Zuwendung an ein Unternehmen kommt insoweit nur unter den Voraussetzungen des Beschlusses 2012/21/EU in Betracht. ³Danach hat die Bewilligungsstelle für die jeweilige Förderung insbesondere sicherzustellen, dass die Höhe der Förderung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der mit der Förderung übernommenen Verpflichtungen verursachten Nettokosten abzudecken (Überkompensationsprüfung gemäß Art. 5 des Beschlusses 2012/21/EU). ⁴Übt der Fördernehmer neben der Zurverfügungstellung von sozial gebundenem Wohnraum noch weitere Tätigkeiten aus, ist die Überkompensationsprüfung demnach auf der Grundlage einer dem Förderempfänger aufzugebenden getrennten Ausweisung der jeweiligen Kosten und Einnahmen vorzunehmen (Art. 5 Abs. 9 des Beschlusses 2012/21/EU).

9.5

Zur Feststellung, dass das Unternehmen keine höhere Ausgleichleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem Interesse (DAWI) erhält als es in Art. 5 des Beschlusses 2012/21/EU vorgesehen ist (keine Überkompensation), sind aufgrund Art. 6 des Beschlusses 2012/21/EU alle drei Jahre sowie am Ende des Bindungszeitraums Kontrollen durchzuführen.

10. Einsatz der Fördermittel

¹Die Fördermittel werden nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs vergeben. ²Die Regelungen nach Nr. 8 bleiben unberührt.

11. Förderfähige Kosten

¹Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 II. BV. ²Beim Ersterwerb gemäß Nr. 2.2 sind der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten förderfähig. ³Dabei muss der Kaufpreis unter Berücksichtigung des energetischen Standards nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sein.

12. Besondere technische Anforderungen

12.1

Die Gebäudeplanung soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ausschöpfen.

12.2

¹Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m² betragen. ²Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens:

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m ²
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m ²
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m ²
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m ²
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m ²
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m ²

³Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. ⁴Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.

12.3

¹Die Individualräume (Schlafräume oder Kinderzimmer) für eine Person sollen mindestens 10 m², für zwei Personen mindestens 14 m² groß sein. ²Eine Unterschreitung von bis zu 10 v. H. ist im Einzelfall vertretbar, wenn anderweitig Stellflächen für Schränke oder Spielflächen im räumlichen Zusammenhang mit den Individualräumen vorhanden sind. ³Die Individualräume sollen über Flure erschlossen werden.

12.4

¹Alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach der DIN 18040-2:2011-9, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen zu gestalten. ²Die Wohnungen einer Wohnebene müssen stufenlos erreichbar sein. ³Alle weiteren zur Wohnanlage gehörenden Wohnebenen müssen so geplant sein, dass sie zumindest durch die nachträgliche Schaffung eines Aufzugs oder einer Rampe stufenlos erreichbar sind. ⁴Sind die Wohnungen für Rollstuhlbenutzer bestimmt, sind diese einschließlich der Erschließung die in der DIN 18040 Teil 2 mit R gekennzeichneten Anforderungen einzuhalten.

12.5

In den Bauzeichnungen sind die sanitäre Ausstattung, die Möblierung und die Bewegungsflächen nach der DIN 18040 Teil 2 darzustellen; bei Wiederholungen genügt die einmalige Eintragung.

12.6

¹Allen Wohnungen soll ein eigener, angemessen großer, gut nutzbarer Freisitz (zum Beispiel Balkon, Loggia oder Terrasse) mit bis zu 6 m² anrechenbarer Wohnfläche (§ 4 Nr. 4 WoFIV) zugeordnet sein. ²Die höchstens angemessene Wohnfläche nach Nr. 12.2 darf um die Fläche des Freisitzes überschritten werden.

12.7

¹Es können Gemeinschaftsräume mit einer angemessenen Fläche vorgesehen werden. ²Bei Wohnanlagen mit mindestens 50 Wohnungen soll die Fläche bis zu 0,5 m² je Wohnung betragen.

12.8

¹Die Kosten der Kostengruppen 300 Bauwerk – Baukonstruktion (ohne Kosten der Garagen) und 400 Bauwerk – Technische Anlagen der DIN 276 sollen einen Betrag in Höhe von 2 600 € je m² Wohnfläche nicht übersteigen. ²Dieser Betrag ändert sich jeweils am 1. Februar, beginnend im Jahr 2023, um den

Prozentsatz, um den sich der vom Landesamt für Statistik festgestellte Preisindex für Wohngebäude insgesamt in Bayern für den vorausgehenden Monat November gegenüber dem Monat November des diesem wiederum vorausgehenden Jahres erhöht oder verringert hat. ³Die Bewilligungsstellen legen jährlich eigenverantwortlich die Kosten nach Satz 1 fest.

12.9

¹Abweichend von § 8 Abs. 1 und 2 II. BV können die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (aus der Kostengruppe 700 der DIN 276) unter den Baunebenkosten pauschal mit 20 v. H. der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 angesetzt werden. ²Bei einer Gebäudeänderung und -erweiterung kann ein Zuschlag von 20 v. H. angesetzt werden.

12.10

Bei Wohnungen ab vier Personen soll ein zweites, räumlich vom Bad getrenntes WC vorgesehen werden.

12.11

Eine Abstellfläche von mindestens 1 m² soll innerhalb der Wohnung vorgesehen werden.

12.12

Enthalten Wohnungen Abstellräume, die Keller ersetzen, können diese mit bis zu 6 m² bei der Feststellung der höchstens angemessenen Wohnfläche außer Betracht bleiben.

12.13

Es soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.

13. Besondere Wohnformen

13.1

¹Besondere Wohnformen können nach Maßgabe des Art. 19 BayWoFG gefördert werden. ²Den sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umständen des Einzelfalls ist Rechnung zu tragen. ³Von der Sonderregelung der Nr. 27 kann Gebrauch gemacht werden; auf einen befristeten Vergabevorbehalt (vergleiche Nr. 27.1 Satz 2) kann verzichtet werden. ⁴Dabei sind insbesondere die Ziele und Grundsätze (vergleiche Art. 2 und 8 BayWoFG) der Wohnraumförderung zu berücksichtigen; das gilt insbesondere bei Abweichungen von den in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG bestimmten Einkommensgrenzen.

13.2

¹Um den besonderen Verhältnissen dieser Wohnformen gerecht zu werden, beträgt die angemessene Wohnfläche höchstens 50 m² je Person. ²Insbesondere bei Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.

13.3

Für zusätzliche bauliche Maßnahmen, die aufgrund des besonderen Bewohnerkreises erforderlich sind, zum Beispiel die Einrichtung eines Pflegebads in Seniorenwohngemeinschaften, kann zusätzlich ein Zuschuss in Höhe von bis zu 10 000 Euro gewährt werden.

14. Eigenkapitalanforderungen

¹Der Mindesteigenkapitaleinsatz in Form von Barmitteln oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen Grundstücks soll 15 v. H. der Gesamtkosten nicht unterschreiten. ²Bestehen hinsichtlich der Bonität des Bauherrn keine Bedenken, kann die Bewilligungsstelle in Absprache mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt ausnahmsweise einen niedrigeren Eigenkapitalanteil zulassen oder auf den Einsatz von Eigenkapital verzichten.

15. Auszahlung

15.1

¹Der Bauherr hat die Auszahlung der Darlehen und Zuschüsse bei der Bewilligungsstelle zu beantragen.

²Diese prüft den Stand des Baufortschritts und die ordnungsgemäße Verwendung bisher ausgezahlter Raten und legt den Auszahlungsantrag der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt vor. ³Dabei können die Darlehen nach den folgenden vier Raten ausgezahlt werden:

- 30 v. H. nach der Fertigstellung der Kellerdecke oder bei nichtunterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten,
- 35 v. H. nach der Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes,
- 25 v. H. nach Erreichen der Bezugsfertigkeit und
- 10 v. H. nach restloser Fertigstellung und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

15.2

¹Die Auszahlung der Zuschüsse nach Nr. 22.1 beziehungsweise Nr. 34.1 erfolgt in zwei Raten:

- 80 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes und
- 20 v. H. nach restloser Fertigstellung und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

²Die Zuschüsse nach Nr. 22.2 und Nr. 34.1 werden in zwei Raten ausgezahlt:

- 20 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes und
- 80 v. H. nach restloser Fertigstellung und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

15.3

Die Zuschüsse nach Nrn. 22.3 und 34.3 werden nach restloser Fertigstellung und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung ausgezahlt.

15.4

Zur Auszahlung der Raten müssen die im Bewilligungsschreiben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt genannten Voraussetzungen erfüllt sein.

15.5

Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt von den für die Auszahlung getroffenen Regelungen abweichen.

16. Verwendungsnachweis

16.1

¹Der Zuwendungsempfänger hat der Bewilligungsstelle spätestens innerhalb von sechs Monaten nach der Bezugsfertigkeit der Baumaßnahme einen Verwendungsnachweis in Form einer Schlussabrechnung (EOF: Formblatt Stabau Ib beziehungsweise AOF: Formblatt Stabau If) vorzulegen. ²Die Bewilligungsstelle entscheidet über die Anerkennung der Schlussabrechnung durch Bescheid. ³Eine Fertigung hat sie der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zuzuleiten.

16.2

Ergibt die Prüfung der Schlussabrechnung Abweichungen gegenüber der Bewilligung, entscheidet die Bewilligungsstelle über eine Anpassung der Förderung.

16.3

Die Belege und Verträge sowie alle sonst mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen sind für die Dauer von zehn Jahren nach Beendigung der Miet- und Belegungsbindungen aufzubewahren.

Abschnitt 2

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

17. Art der Förderung

Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem objektabhängigen (Nr. 23) und einem belegungsabhängigen Darlehen (Nr. 24), ergänzenden Zuschüssen (Nr. 22) und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte.

18. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme

¹Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist eine Aufwands- und Ertragsberechnung nach Maßgabe des Formblatts Stabau Ib zu erstellen. ²Soweit dabei keine besonderen Vorgaben getroffen werden, sind die Bestimmungen des Teils II der II. BV mit Ausnahme des § 8 Abs. 1 und 2 sowie der §§ 11 und 11a sinngemäß anzuwenden mit der Maßgabe, dass als Fremdkapitalkosten die Tilgungen der Fremdmittel (anstelle der Abschreibung), eine angemessene Eigenkapitalverzinsung (§ 20 Abs. 2 Satz 2 erster Halbsatz II. BV) und für Bewirtschaftungskosten (mit Ausnahme der Abschreibung) eine Pauschale von 20 € je m² Wohnfläche und 125 € je Garage jährlich anzusetzen sind. ³Die Wirtschaftlichkeit soll ausgeglichen sein. ⁴Der Bauherr hat nachzuweisen, dass er einen etwaigen Minderertrag dauerhaft anderweitig abdecken kann.

19. Höchstzulässige Miete

19.1

¹Höchstzulässige Miete im Sinn des Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach Maßgabe der Nr. 19.2. ²Zulässige Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neu geschaffenen Mietwohnraum.

19.2

¹Mieterhöhungen können frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit gemäß den §§ 558 und 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) um höchstens 7,5 v. H. erfolgen. ²Spätere Mieterhöhungen sind innerhalb des Bindungszeitraums nach jeweils drei Kalenderjahren nach Maßgabe von Satz 1 zulässig. ³Beteiligt sich eine Gemeinde an der Finanzierung mit eigenen Fördermitteln, insbesondere durch ein vergünstigtes Grundstück, kann die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit der Gemeinde zur Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange von Satz 1 abweichende Regelungen treffen; unabdingbare mietrechtliche Vorschriften des BGB bleiben unberührt. ⁴Die Vereinbarung einer Staffelmiete gemäß § 557a BGB ist unzulässig.

19.3

Bei einer Wiedervermietung darf die Miete den sich aus Nrn. 19.1 und 19.2 ergebenden Betrag der Höchstmiete nicht überschreiten.

19.4

Erstreckt sich die Förderentscheidung unmittelbar auch auf den Gemeinschaftsraum in der Weise, dass dieser mit Wohnraumförderungsmitteln gefördert wird, kann insoweit eine höchstzulässige Miete (ohne den

Betrag für die Betriebskosten) oder, unter besonderen Umständen, eine unentgeltliche Nutzungsmöglichkeit bestimmt werden.

19.5

¹Für Nebenleistungen, insbesondere

- Unterstützungsleistungen im Sinn des § 1 Abs. 1 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WBVG),
- Gemeinschaftsräume und
- Garagen, Carports und Stellplätze

können neben der Miete angemessene Vergütungen vereinbart werden. ²Die Höhe der Vergütungen darf das Ziel der Förderung nicht beeinträchtigen und ist gegebenenfalls in der Förderentscheidung nach Art. 13 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG festzulegen. ³Unterstützungsleistungen gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 WBVG können pauschal und unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme in Rechnung gestellt werden. ⁴Wird ein Gemeinschaftsraum nicht mit Wohnraumförderungsmitteln gefördert, findet insoweit Art. 15 BayWoFG keine Anwendung. ⁵Die Vermietung einer geförderten Wohnung darf nicht von der Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes abhängig gemacht werden.

20. Zumutbare Miete

¹Die Bandbreite der zumutbaren Miete für Haushalte der Einkommensstufe I beträgt 3,50 € bis 7,00 € je m² Wohnfläche monatlich. ²Für Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die zumutbare Miete jeweils um 1,50 € je m² gegenüber der nächstniedrigeren Einkommensstufe. ³Die Bewilligungsstelle legt entsprechend dem örtlichen Mietenniveau eigenverantwortlich die jeweils zumutbare Miete fest. ⁴Für Wohnungen, die zur Belegung mit fünf und mehr Personen geeignet sind (Große Mietwohnungen) und für Wohnungen, die nach DIN 18040-2 Teil 2 R für Rollstuhlfahrer geeignet sind, ist die zumutbare Miete um 0,40 € je m² Wohnfläche monatlich abzusenken. ⁵Die Bewilligungsstelle kann im begründeten Einzelfall von den Sätzen 1 und 2 abweichen.

21. Belegungsbindung

21.1

¹Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 25 oder 40 Jahre. ²Die Frist beginnt, sobald sämtliche geförderten Wohnungen der Wirtschaftseinheit (im Sinn von § 2 Abs. 2 II. BV) bezugsfertig sind.

21.2

Für Wohnungen, die für Haushalte der Einkommensstufe I bestimmt sind und in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Anlage zu § 3 Abs. 1 DVWoR) liegen, ist ein Benennungsrecht zu begründen und von der zuständigen Stelle entsprechend dem in Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) in Verbindung mit § 3 DVWoR geregelten Verfahren auszuüben; für die übrigen Wohnungen ist ein allgemeines Belegungsrecht zu begründen.

21.3

¹Die nach § 1 Abs. 3 DVWoR zuständigen Stellen informieren bei der Ausübung des Benennungsrechts und des allgemeinen Belegungsrechts in geeigneter Weise die Wohnungssuchenden über Art und Umfang der jeweils in Betracht kommenden Zusatzförderung. ²Bei der Ausübung des Benennungsrechts händigen sie dem vom Vermieter ausgewählten Wohnungssuchenden die geprüfte Einkommenserklärung im Original (Formblatt Stabau III a) mit einem Antrag auf die Zusatzförderung (Formblatt Stabau I c) aus und weisen ihn auf die für die Zusatzförderung zuständige Bewilligungsstelle hin. ³Für die eigenen Akten ist eine Kopie der geprüften Einkommenserklärung zu fertigen.

21.4

¹Wird das Darlehen nach Nr. 24 ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, enden die Bindungen mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, spätestens mit Ablauf der planmäßigen Bindungsdauer. ²Bei einer Rückzahlung des belegungsabhängigen Darlehens ist auch Nr. 25.9 zu beachten. ³Im Fall einer vorzeitigen Beendigung der Bindungen gemäß Satz 1 sind die Zuschüsse nach Nr. 22 unter Berücksichtigung der Bindungsdauer und der zehnjährigen Nachwirkungsfrist anteilig zu kürzen.

22. Zuschüsse

22.1

¹Zu den Förderdarlehen nach den Nrn. 23 und 24 wird ein ergänzender Zuschuss bis zu 500 € je m² Wohnfläche gewährt. ²Der sich insgesamt ergebende Zuschussbetrag ist auf volle hundert Euro abzurunden.

22.2

¹Für die zusätzlichen Kosten aufgrund eines besonders nachhaltigen Vorhaben entsprechend Nr. 29 wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 200 € je m² Wohnfläche gewährt. ²Der sich insgesamt ergebende Zuschussbetrag ist auf volle hundert Euro abzurunden.

22.3

¹Für die zusätzlichen Kosten aufgrund von erhöhten energetischen Anforderungen gegenüber dem im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geforderten Mindeststandard entsprechend Nr. 30 wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 100 € je m² Wohnfläche gewährt. ²Der sich insgesamt ergebende Zuschussbetrag ist auf volle hundert Euro abzurunden.

23. Objektabhängiges Darlehen

23.1

¹Das Darlehen beträgt bis zu 25 v. H. der Kosten gemäß Nr. 12.8 Satz 1. ²Der sich insgesamt ergebende Darlehensbetrag ist auf volle hundert Euro zu runden. ³Die Bewilligungsstelle kann den Festbetrag im Einzelfall angemessen verringern, wenn die Wirtschaftlichkeit des Fördervorhabens das zulässt.

23.2

¹Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben, kann das auf diese Wohnungen entfallende Darlehen im Hinblick auf den erforderlichen Mehrbedarf wie folgt erhöht werden:

	Neubau	Gebäudeänderung/ -erweiterung
Für Rollstuhlfahrer	15 v. H.	15 v. H.
Zur Stärkung oder Aufwertung innerörtlicher Lagen	10 v. H.	10 v. H.

²Der sich insgesamt ergebende Darlehensbetrag ist auf volle hundert Euro zu runden.

23.3

¹Das Darlehen ist unter Berücksichtigung der in Nr. 23.1 Sätze 2 und 3 genannten Grundsätze in der wirtschaftlich erforderlichen Höhe in die Finanzierung einzusetzen. ²Der so ermittelte Betrag wird dann mit dem Bewilligungsbescheid als Festbetrag gewährt.

23.4

¹Während der Dauer der Belegungsbindung beträgt der Zinssatz 0,5 v. H. ²Nach Ablauf der Belegungsbindung kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins, höchstens bis zu 7 v. H. jährlich, angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird.

23.5

¹Die ersten zwei Jahre sind tilgungsfrei. ²Danach beträgt die Tilgung mindestens 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. ³Die Vereinbarung einer höheren Tilgung von höchstens 4 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen ist zulässig.

23.6

Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 2 v. H. des Darlehensnennbetrages erhoben; dieser ist in den ersten zwei Jahren halbjährlich mit je 0,5 v. H. zu entrichten.

24. Belegungsabhängiges Darlehen

24.1

¹Die Gewährung des belegungsabhängigen Darlehens setzt voraus, dass der Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der für die jeweilige Einkommensstufe zumutbaren Miete mindestens 1,00 € je m² Wohnfläche monatlich beträgt. ²Sofern ein belegungsabhängiges Darlehen gewährt wird, besteht vorbehaltlich der Nrn. 13 und 27 aufgrund der Bestimmungen im Bewilligungsbescheid ein Anspruch auf Zusatzförderung. ³Für Wohnungen, für die kein belegungsabhängiges Darlehen gewährt wird, soll die Miete auf die zumutbare Miete abgesenkt werden. ⁴Besteht nach Satz 2 kein Anspruch auf Zusatzförderung, wird der Zinssatz während der Dauer der Belegungsbindung auf 0,5 v. H. gesenkt.

24.2

¹Das Darlehen ist in seiner Höhe so zu bemessen, dass unter Berücksichtigung des jeweils maßgeblichen Zinssatzes nach Nr. 24.3 Satz 1 die sich daraus ergebenden Zinserträge ausreichen, um den für die Zusatzförderung aufzubringenden Betrag zu erwirtschaften. ²Grundlage für die Berechnung ist die bei der Antragstellung mit dem Bauherrn abgestimmte Belegungsstruktur. ³Dabei ist von dem Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der jeweils zumutbaren Miete auszugehen. ⁴Der sich errechnende Betrag ist auf volle hundert Euro aufzurunden.

24.3

¹Der Zinssatz beträgt 5,75 v. H. jährlich. ²Der Zinssatz nach Satz 1 wird für Vorhaben, die bis zum 31. Dezember 2022 bewilligt werden, während der Dauer der Belegungsbindung auf 1,75 v. H. abgesenkt. ³Ab dem Jahr 2023 wird der Zinssatz jährlich neu festgesetzt. ⁴Die Zinsbindungsdauer für das Darlehen beträgt entsprechend der Bindungsdauer 25 oder 40 Jahre. ⁵Danach erfolgt eine Anpassung unter Berücksichtigung der marktüblichen Konditionen.

24.4

Nach Ablauf der Belegungsbindung kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird.

24.5

¹Die ersten zehn Jahre sind tilgungsfrei. ²Die Tilgung beträgt 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen.

24.6

Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 2 v. H. des Darlehensnennbetrages erhoben; dieser ist in den ersten zwei Jahren halbjährlich mit je 0,5 v. H. zu entrichten.

25. Zusatzförderung

25.1

Für die Festsetzung der Zusatzförderung sind die Stellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b DVWoR zuständig.

25.2

¹Grundlage für die Bemessung der Zusatzförderung ist der Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der zumutbaren Miete. ²Dieser Betrag bleibt für die Bindungsdauer von 25 oder 40 Jahren unverändert. ³Bei der Berechnung der monatlichen Zusatzförderung ist die von der Bewilligungsstelle festgestellte Wohnfläche zugrunde zu legen.

25.3

¹Die Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (vergleiche Art. 5 BayWoFG) und dessen Zuordnung in folgende Einkommensstufen:

Haushaltsgröße	Grenzen für die Einkommensstufe n		
	Stufe I €	Stufe II €	Stufe III €
Einpersonenhaushalt	14 000	18 300	22 600
Zweipersonenhaushalt	22 000	28 250	34 500
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4 000	6 250	8 500
Zuzüglich für jedes Kind im Sinn des Art. 11 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG; das Gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen des Art. 11 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG vorliegen.	1 000	1 750	2 500

²Haushalte der Einkommensstufe I erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung. ³Bei Haushalten der Einkommensstufen II und III vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um bis zu 1,50 € je m² Wohnfläche monatlich oder um den noch verbleibenden Restbetrag. ⁴Der monatliche Gesamtbetrag der Zusatzförderung ist jeweils auf volle Euro zu runden.

25.4

¹Ist die im Mietvertrag vereinbarte Miete niedriger als die höchstzulässige Miete, so ist nur die niedrigere Miete bei der Bemessung der Zusatzförderung zugrunde zu legen. ²In diesem Fall werden spätere Mieterhöhungen bei der Bemessung der Zusatzförderung bis zur höchstzulässigen Miete berücksichtigt.

25.5

¹Die Zusatzförderung wird stets entsprechend der Zuordnung des Haushalts in die jeweilige Einkommensstufe gewährt. ²Das gilt auch dann, wenn der Haushalt eine Wohnung bezieht, die für eine andere Einkommensstufe vorgesehen ist. ³In jedem Fall ist darauf zu achten, dass der nach Nr. 24.2 Sätze 2 und 3 ermittelte Betrag der jährlichen Zinserträge möglichst voll ausgeschöpft wird. ⁴Sofern bei der Wiederbelegung eine sich deutlich von der ursprünglich festgelegten Belegungsstruktur abweichende Bedarfssituation ergibt, ist die Belegung der Wohnungen entsprechend der aktuellen Situation vorzunehmen.

25.6

¹Der Antrag auf Zusatzförderung ist vom Mieter bei der zuständigen Stelle nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b DVWoR einzureichen. ²Die Zusatzförderung kann, wenn das im Einzelfall geboten erscheint, mit befreiender Wirkung an den vermietenden Bauherrn gezahlt werden; dieser hat die Miete um den Betrag der Zusatzförderung zu kürzen.

25.7

¹Die Zusatzförderung wird für jeweils 24 Monate ab dem Beginn des Mietverhältnisses, frühestens jedoch ab dem Ersten des Monats der Antragstellung, bewilligt (Bewilligungszeitraum). ²Sie wird längstens für die Dauer der Belegungsbindung gewährt und in der Regel monatlich im Voraus ausgezahlt.

25.8

Endet die Belegungs- und Mietbindung infolge Aufhebung des Bewilligungsbescheides für die Grundförderung, Kündigung des Darlehens durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt oder Zwangsversteigerung wird die Zusatzförderung für die Dauer des Mietverhältnisses, längstens aber bis zum Ende der Bindungsdauer weiter gewährt.

25.9

¹Die Zusatzförderung entfällt, wenn das belegungsabhängige Darlehen vor Bindungsablauf ganz oder auch nur teilweise freiwillig zurückgezahlt wird, mit Ablauf des auf den Zeitpunkt der Rückzahlung folgenden Monats. ²Für die verbleibende Bindungsdauer ist die im Mietvertrag vereinbarte Miete auf die im Einzelfall dem Mieter nach seinem Einkommen zumutbare Miete abzusenken.

25.10

¹Nach Ablauf des Bindungszeitraums kann die Zusatzförderung für einen Zeitraum von bis zu drei Jahren weitergewährt werden, wenn die Darlehen nach Nr. 24 um einen entsprechenden Zeitraum zu den während des Bindungszeitraums geltenden Konditionen verlängert werden. ²Die Zusatzförderung wird dabei im ersten Jahr um ein Viertel des sich nach Nr. 25.2 in Verbindung mit Nr. 25.5 ergebenden Betrags, anschließend um jeweils ein weiteres Viertel je Folgejahr abgesenkt.

26. Zahlungs- und Abrechnungsverfahren

¹Die zuständige Stelle nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b DVWoR zahlt die Zusatzförderung in der Regel für jeweils einen Monat (Zahlungsabschnitt) im Voraus aus. ²Dazu erhält sie von der Regierung die für den Zahlungsabschnitt erforderlichen Abschlagszahlungen (Wertstellung jeweils zum Monatsersten) in Höhe der voraussichtlich benötigten Mittel. ³Sollten die Abschlagszahlungen zu hoch oder zu niedrig festgesetzt sein, lässt die zuständige Stelle nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b DVWoR die Abschlagszahlungen von der Regierung umgehend anpassen. ⁴Jeweils zum 10. Januar eines jeden Jahres legt die zuständige Stelle nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b DVWoR der Regierung die Abrechnungen vor, aus denen für das vorausgegangene Kalenderjahr die Summe der ausbezahlten Beträge und der erhaltenen Abschlagszahlungen hervorgeht. ⁵Dabei sich etwa ergebende Nachforderungen werden ihr von der Regierung erstattet, Überzahlungen verbleiben als Guthaben für das nächste Kalenderjahr und verringern die Abschlagszahlung für den nächsten Zahlungsabschnitt. ⁶Die Regierungen erhalten vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf Anforderung die Bewirtschaftungsbefugnis für die Mittel in Höhe der voraussichtlich benötigten Beträge.

27. Sonderregelung für Personenkreise mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt

27.1

¹Die Bewilligungsstelle kann bei Bauvorhaben für Personenkreise mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt von den Regelungen der Nrn. 12 und 14 abweichen. ²Im Bewilligungsbescheid ist für diesen Personenkreis ein befristeter Vergabevorbehalt festzulegen; während dieses Zeitraums besteht kein Anspruch auf Zusatzförderung. ³Als höchstzulässige Miete ist die jeweils zumutbare Miete im Bewilligungsbescheid auszuweisen und im Mietvertrag zu vereinbaren.

27.2

Während der Dauer der besonderen Belegungsbindung wird der Zinssatz für das belegungsabhängige Baudarlehen auf 0,5 v. H. gesenkt.

27.3

Für Mieterhöhungen der zumutbaren Miete gilt auch während des befristeten Vergabevorbehalts Nr. 19.2.

Abschnitt 3

Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung

Die Kombination der drei Förderbausteine „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“, „Nachhaltigkeitszuschuss“ und „Energieeffizienz“ ist möglich.

28. Förderbaustein „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“

Gefördert wird die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden mit Modernisierung der bestehenden Wohnungen, insbesondere mit deren nachhaltigen energetischer Verbesserung nach Maßgabe des Abschnittes 2.

28.1

Ziel ist die Nutzung von Synergieeffekten, die zur Wirtschaftlichkeit des Projektes wesentlich sind, und die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Ausnutzung bauplanungsrechtlicher Potentiale im Gebäudebestand.

28.2

Die Förderung erfolgt im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung nach Abschnitt 2 (EOF) mit einem objekt- und belegungsabhängigen Darlehen gemäß Nrn. 23 und 24 sowie den Zuschüssen nach Nr. 28.6.

28.3

Die Gebäudeerweiterung soll mindestens 25 v. H. der Wohnfläche oder der Wohnungsanzahl des Bestandswohnraums umfassen.

28.4

Mit der energetischen Verbesserung des bestehenden Wohnraums muss ein energetischer Effizienzhaus-Standard nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG WG erreicht werden.

28.5

Bei der Gebäudeerweiterung sind die Gesamtkosten gemäß Nr. 11, bei der Modernisierung des Gebäudebestands die Modernisierungsmaßnahmen im Sinn von Art. 3 Abs. 3 BayWoFG, zuzüglich der Kosten für modernisierungsbedingte Instandsetzungsmaßnahmen förderfähig.

28.6

¹Die Förderhöhe richtet sich nach Abschnitt 2 (Nrn. 17 ff.) mit der Maßgabe, dass neben den Darlehen gemäß Nrn. 23 und 24 bei einer Maßnahme zur Gebäudeerweiterung der Zuschuss nach Nr. 22.1 auf bis zu 125 v. H. erhöht werden kann. ²Bei der Modernisierung des Bestands beträgt der Zuschuss nach Nr. 22.1 bis zu 75 v. H.

28.7

¹Für die neu geschaffenen Wohnungen sind hinsichtlich der höchstzulässigen und der zumutbaren Miete die Nrn. 19 und 20 anzuwenden. ²Die höchstzulässige Miete für den modernisierten Wohnraum richtet sich nach der ortsüblichen Miete für vergleichbaren modernisierten Wohnraum, die zumutbare Miete richtet sich nach Nr. 20.

28.8

¹Belegungsbindungen und Zusatzförderung richten sich nach Abschnitt 2 (Nrn. 21 und 25). ²Modernisierte Wohnungen sind bei Freiwerden (Mieterwechsel) Wohnberechtigten neu zu überlassen, die über eine entsprechende Wohnberechtigung verfügen.

29. Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

¹Gefördert werden besonders nachhaltige Projekte in der Mietwohnraumförderung. ²Bei der Beurteilung sind ökonomische Aspekte angemessen zu berücksichtigen. ³Die Förderung setzt Förderanreize bei nachhaltigen Maßnahmen, die über die gesetzlich oder förderrechtlich ohnehin schon gegebenen Anforderungen erheblich hinausgehen.

29.1

¹Die Förderhöhe richtet sich nach Abschnitt 2 (Nrn. 17 ff.) mit der Maßgabe, dass neben den Darlehen gemäß Nrn. 23 und 24 sowie den Zuschüssen nach Nr. 22.1 und Nr. 22.3 ein zusätzlicher Zuschuss nach Nr. 22.2 gewährt werden kann.

29.2

¹Das Vorhaben ist besonders nachhaltig, wenn es über seinen gesamten Lebenszyklus die Faktoren Ökonomie, Ökologie, technische Qualität und soziokulturelle Ansprüche miteinander in Einklang bringt. ²Für die Inanspruchnahme des Nachhaltigkeitszuschusses, sind bauliche Maßnahmen in relevantem Umfang aus mindestens drei der fünf folgenden Nachhaltigkeitsbereiche zu verwirklichen:

- Soziokulturelle Maßnahmen
- Ganzheitlicher Ressourceneinsatz
- Einsatz nachwachsender Rohstoffe
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Lokale Erzeugung erneuerbarer Energien

29.3

¹Die Bereiche sind individuell kombinierbar und werden durch die Bewilligungsstellen einzelfallbezogen aufgrund der konkreten Maßnahmen und resultierenden Mehrkosten bewertet. ²Sollten lediglich Maßnahmen in untergeordnetem Umfang oder in weniger als drei der Bereiche umgesetzt werden, kann der Zuschuss angemessen reduziert werden. ³Hierbei soll insbesondere auch die Höhe der durch die Maßnahmen entstehenden Mehrkosten berücksichtigt werden.

30. Förderbaustein „Energieeffizienz“

¹Ziel des Bausteins ist es, einen Anreiz für Investitionen im geförderten Wohnungsbau zu setzen, mit denen die Energieeffizienz gesteigert und die CO₂-Emissionen gesenkt werden. ²Gefördert werden Projekte, die mindestens den Effizienzhausstandard 55 erreichen.

30.1

Die Förderhöhe richtet sich nach Abschnitt 2 (Nrn. 17 ff.) mit der Maßgabe, dass neben den Darlehen gemäß Nrn. 23 und 24 sowie den Zuschüssen nach Nr. 22.1 und Nr. 22.2 ein zusätzlicher Zuschuss nach Nr. 22.3 gewährt werden kann.

30.2

Es gelten die technischen Förderstandards der bisherigen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

30.3

¹Mit dem Förderantrag ist die Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten über die Planung der Baumaßnahme zur Erreichung einer Effizienzhaus-Stufe nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG WG vorzulegen. ²Die Bestätigung muss dabei von einer in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (www.energie-effizienz-experten.de) aufgeführten Person erstellt worden sein. ³Der Nachweis erfolgt über eine Bestätigung zum Antrag oder in Abhängigkeit von der Maßnahme durch eine dazu analoge Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gemäß Satz 2. ⁴Nach Fertigstellung ist die Erreichung der geplanten Maßnahmen durch eine Bestätigung nach Durchführung gemäß BEG EM oder analog dazu durch die Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gemäß Satz 2 nachzuweisen.

Abschnitt 4

Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

31. Art der Förderung

Die Förderung besteht aus einem Darlehen und ergänzenden Zuschüssen.

32. Förderfähige Kosten

¹Förderfähig sind die Gesamtkosten gemäß Nr. 11. ²Dabei sollen sich die Kosten der Kostengruppen 300 und 400 der DIN der Höhe nach an Nr. 12.8 orientieren. ³Nr. 12.9 gilt entsprechend. ⁴Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewilligung entsprechend §§ 4, 4a II. BV.

33. Förderdarlehen

¹Gefördert wird im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung mit einem Förderdarlehen zu 0,5 v. H. Zins und 1 v. H. Tilgung. ²Abweichend hiervon wird in den ersten zwei Jahren statt der Tilgung ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 2 v. H. des Darlehensnennbetrages erhoben, der jeweils halbjährlich mit je 0,5 v. H. zu entrichten ist. ³Bei Neubauten ist zunächst von einem Darlehensbetrag von 1 500 € je m² Wohnfläche, bei Aus- und Umbaumaßnahmen von 1 000 € je m² Wohnfläche auszugehen. ⁴Der tatsächliche Mittelbedarf errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsberechnung (Nrn. 35.2 bis 35.6). ⁵Für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Verwendung des gesamten geförderten Wohnraums wird nach dem Ablauf der Bindungen ein Darlehensnachlass von 0,5 v. H. des bewilligten Darlehensbetrags gewährt.

34. Zuschüsse

34.1

Zu dem Förderdarlehen nach Nr. 33 wird ein ergänzender Zuschuss bis zu 500 € je m² Wohnfläche gewährt.

34.2

Für ein besonders nachhaltiges Vorhaben gemäß Nr. 29 beträgt der Zuschuss bis zu 200 € je m² Wohnfläche.

34.3

Für energieeffiziente Gebäude gemäß Nr. 30 wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 100 € je m² Wohnfläche gewährt.

34.4

Die sich jeweils ergebenden Zuschussbeträge sind auf volle hundert Euro abzurunden.

35. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme

35.1

Das Darlehen und die ergänzenden Zuschüsse sind in der Höhe zu bewilligen, dass unter Berücksichtigung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel und der Bewirtschaftungskosten die Erträge ausreichen, um die jährlichen Aufwendungen zu decken.

35.2

Hinsichtlich des Finanzierungsplans gelten die Vorschriften der §§ 12 bis 16 II. BV entsprechend.

35.3

Bei den Fremdkapitalkosten sind die Ansätze entsprechend § 21 II. BV anzuwenden.

35.4

¹Der Mindesteigenkapitaleinsatz beträgt 15 v. H. der Gesamtkosten. ²Das Eigenkapital ist höchstens mit dem Zinssatz zu verzinsen, der am Tag der Beantragung der Fördermittel für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren gezahlt wird. ³Liegt der Zinssatz für die Bundesanleihen bei 1 v. H. oder darunter, ist eine Mindestverzinsung von 1 v. H. pro Jahr anzusetzen. ⁴In den Fällen der Nr. 14 Satz 2 (Eigenkapitalanforderungen) ist ein dem Eigenkapital nach Satz 1 entsprechender Betrag der sonstigen Finanzierungsmittel mit dem maximal für das Eigenkapital zulässigen Zinssatz in die Bedarfsberechnung einzustellen.

35.5

¹Für den Ansatz der Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung) ist eine Pauschale von 20 € je m² Wohnfläche jährlich anzusetzen. ²Für Garagen oder Carports kann ein Betrag je Stellplatz von jährlich 125 € angesetzt werden.

35.6

Es kann eine Abschreibung von bis zu 1,25 v. H. der abschreibungsfähigen Kosten (§ 25 Abs. 1 und 2 II. BV) angesetzt werden.

35.7

¹Ergeben sich bei der Prüfung der Schlussabrechnung gegenüber dem Bewilligungszeitpunkt Erhöhungen in den Gesamtkosten, sind diese in entsprechender Anwendung der Vorschriften der II. BV auf ihre Anerkennungsfähigkeit zu prüfen. ²Insbesondere können nur solche Kostenänderungen berücksichtigt werden, deren Erhöhung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. ³Wertänderungen sind nicht als Änderungen der Gesamtkosten anzusehen. ⁴Soweit notwendig, sind die zum Abgleich der Aufwands- und Ertragsberechnung notwendigen Fördermittel zu bewilligen.

35.8

¹Hat sich gegenüber dem Zeitpunkt der Bewilligung eine Kostenminderung ergeben, sind die Fördermittel zur Vermeidung einer Überkompensation solange zu kürzen, bis sich wieder ein rechnerischer Abgleich zwischen Aufwendungen und Erträgen ergibt. ²Wurden bei Bewilligung die nach Nrn. 35.3 bis 35.6 zulässigen Ansätze für die laufenden Aufwendungen nicht in voller Höhe angesetzt, sollen die zulässigen Ansätze in voller Höhe berücksichtigt werden. ³Beihilferechtlich erforderliche Maßnahmen nach der Schlussabrechnung bleiben unberührt (vergleiche Art. 6 des Beschlusses 2012/21/EU).

36. Belegungsbindung

Die Wohnungen sind für die Dauer von 25 oder 40 Jahren an Haushalte zu vermieten, deren Einkommen die jeweilige Einkommensstufe der Tabelle in Nr. 25.3 einhält.

37. Zulässige Miete

37.1

¹Zulässige Miete ist die zumutbare Miete (Bewilligungsmiete). ²Die zumutbare Miete richtet sich nach Nr. 20.

37.2

¹Zur Vermeidung einer Fehlförderung darf die festgelegte Bewilligungsmiete nach Ablauf von fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen für die Einkommensstufe I um 0,40 € je m² monatlich, für die Einkommensstufe II um 0,50 € je m² monatlich und für die Einkommensstufe III um 0,60 € je m² monatlich erhöht werden. ²Nach Ablauf von jeweils weiteren fünf Jahren ist eine erneute Mieterhöhung in gleicher Höhe zulässig. ³Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden. ⁴Die Vereinbarung einer Staffelmiete gemäß § 557a BGB ist unzulässig.

Abschnitt 5

Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen

38. Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen

38.1

¹Miet- und Belegungsbindungen an seit dem 1. Januar 2000 im Rahmen der EOF oder der AOF geförderten Mietwohnungen, welche gemäß der Förderentscheidung innerhalb von fünf Jahren auslaufen, können auf Antrag des Förderempfängers durch eine neue Förderentscheidung für weitere 15 Jahre unmittelbar anschließend an das bisherige Bindungsende verlängert werden. ²Voraussetzung ist, dass hierfür ein erheblicher, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht (vergleiche Nr. 9.1).

38.2

Das objektabhängige Darlehen wird zu den bis dahin geltenden Konditionen fortgeführt.

38.3

Der Zinssatz für das belegungsabhängige Darlehen wird ab dem Zeitpunkt der Verlängerung für den noch nicht getilgten Darlehensrestbetrag mit dem für eine Neubewilligung geltenden Zinssatz gewährt.

Abschnitt 6

Mittelbare Belegung

39. Mittelbare Belegung

39.1

Die Belegungs- und Mietbindungen für die im Rahmen der EOF und AOF geförderten neu geschaffenen und gemäß Nr. 28 modernisierten Wohnungen können nach Maßgabe von Art. 14 Abs. 1, Art. 15 Abs. 1 und 2 sowie Art. 16 Abs. 1 bis 5 BayWoFG ganz oder zum Teil an nicht geförderten, verfügbaren Wohnraum (Ersatzwohnraum) begründet werden.

39.2

¹Der Ersatzwohnraum soll sich in der Gemeinde befinden, in der der neue Wohnraum geschaffen wird.

²Soweit es aus wohnungswirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist, kann Ersatzwohnraum auch in anliegenden Gemeinden gebunden werden.

39.3

¹Bei der Auswahl der Ersatzwohnungen ist zu beachten, dass die ausgewählten Wohnungen keiner Bindung unterliegen und entsprechend Nr. 21 dieser Bestimmungen in Verbindung mit Nr. 5.8 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) belegt werden können.

²Zudem ist darauf zu achten, dass bei möglichen Wohnflächenüberschreitungen die sich für den vorgesehenen Kreis der Wohnungssuchenden ergebenden höheren Mietbelastungen diesen auch zugemutet werden können.

39.4

Für die Ersatzwohnungen hat die Bewilligungsstelle die höchstzulässige Miete (vergleiche Nr. 19) festzulegen und zugleich die zumutbare Miete zu bestimmen (vergleiche Nr. 20).

39.5

¹Am Ersatzwohnraum sind Bindungen von insgesamt gleichem Wert wie am geförderten Wohnraum einzuräumen. ²Dabei sind die neu zu schaffenden Wohnungen zu den angebotenen Ersatzwohnungen in Relation zu setzen. ³Die Bewilligungsstelle kann dabei insbesondere auf den Ertrag (Mietwert) der jeweiligen Wohnungen abstellen. ⁴Ergänzend sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, die

über die Mietwertberechnung hinaus einen erheblichen Einfluss auf den Wert der Bindungen haben, insbesondere die Bindungsdauer, die Zahl der Ersatzwohnungen und deren Wohnwert.

39.6

¹Bei der Bemessung der Förderhöhe hat die Bewilligungsstelle hinsichtlich der Zuschüsse nach Nr. 22 auf die neu zu bauenden Wohnungen abzustellen. ²Bei der Festlegung des belegungsabhängigen Darlehens ist die Wohnfläche der neu zu errichtenden Wohnungen zugrunde zu legen. ³Bei den Einkommensstufen ist auf den konkreten Bedarf bei den Ersatzwohnungen Bezug zu nehmen.

39.7

Der Ersatzwohnraum soll spätestens im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums zur Verfügung stehen.

39.8

Im Ergebnis darf die Förderung mit mittelbarer Belegung beim Fördernehmer ebenso wenig zu einer Überkompensation führen wie bei einer herkömmlichen Förderung.

39.9

Eine mittelbare Belegung ist für Besondere Wohnformen (Nr. 13) ausgeschlossen.

Teil 3

Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus

40. Förderungsvoraussetzungen

40.1

¹Eigenwohnraum darf nur für Antragsteller gefördert werden, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen. ²Die Förderung des Erwerbs von Eigenwohnraum zwischen Ehegatten, Lebenspartnern oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie zwischen Verwandten eines Haushaltsmitgliedes in gerader Linie (§ 1589 BGB) ist ausgeschlossen, ebenso die Übertragung im Wege der Erbfolge, testamentarischen Verfügung oder Schenkung. ³Der zu fördernde Haushalt hat die in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG genannte Einkommenshöchstgrenze einzuhalten.

40.2

¹Bei der Förderung von Eigenwohnraum sollen bei Haushalten, die in einer ehelichen Gemeinschaft oder Partnerschaft (eingetragene Lebenspartnerschaft, sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft) geführt werden, in aller Regel beide Ehegatten oder Partner gemeinsam Eigentümer oder Erbbauberechtigte sein oder werden. ²Beim Erwerb von Wohnraum müssen die Erwerber nachweisen, dass der Erwerb gesichert ist oder der Erwerb durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird.

40.3

¹Eine Förderung von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus setzt voraus, dass dieser für Personen bestimmt ist, die mit dem Antragsteller im Sinn von Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayWoFG in Beziehung stehen. ²Dabei darf die ortsüblich für vergleichbaren Wohnraum erzielbare Miete nicht überschritten werden. ³Wird lediglich der Mietwohnraum im Zweifamilienhaus gefördert, hat der Mieter zum Bezug der Wohnung die Voraussetzungen nach Art. 14 BayWoFG zu erfüllen und die in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG genannte Einkommenshöchstgrenze einzuhalten. ⁴Hinsichtlich der Wohnungsgrößen ist Nr. 12.2 zu beachten.

41. Einsatz der Fördermittel

41.1

Eigenwohnraum und Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird nach der sozialen Dringlichkeit gefördert.

41.2

¹Die soziale Dringlichkeit bestimmt sich nach den Gesamtumständen des Einzelfalls. ²Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Höhe des Gesamteinkommens des Haushalts,
- die Tragbarkeit der Belastung im Verhältnis zum verfügbaren Haushaltseinkommen,
- die Haushaltsgröße (Anzahl der Kinder, Schwangerschaft, Aufnahme von Angehörigen),
- die derzeitigen Wohnverhältnisse,
- eine Schwerbehinderung oder dauerhafte schwere Erkrankung,
- die Vermögensverhältnisse,
- sonstige soziale Gründe.

41.3

Eine soziale Dringlichkeit liegt in aller Regel nicht vor, wenn sich der Haushalt völlig oder überwiegend aus eigener finanzieller und wirtschaftlicher Kraft angemessenen Wohnraum schaffen kann; dabei ist das vorhandene Vermögen (zum Beispiel Immobilien, Geldvermögen, Wertpapiere) zu berücksichtigen.

41.4

¹Bei der Prüfung der Frage der Verwertbarkeit von Vermögen ist ein nach den Umständen des Einzelfalls angemessener pauschaler Teil des Vermögens als Selbstbehalt für Kosten zuzugestehen, die im weiteren Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehen (zum Beispiel Umzugskosten, neue notwendige Einrichtung). ²Gegebenenfalls ist im Einzelfall ein weiterer konkreter Teil des Vermögens als Selbstbehalt für sonst dringend notwendige Aufwendungen zuzugestehen (zum Beispiel Mittel, die der Altersvorsorge dienen (Riesterrente), oder anstehende ärztliche Behandlungskosten, die nicht von einer Krankenversicherung getragen werden).

41.5

Eine Förderung des Bauvorhabens ist ausgeschlossen, wenn ein Antragsteller nicht zur Verwertung seines Vermögens bereit ist, obwohl es ihm nach den Umständen zuzumuten wäre.

42. Förderfähige Kosten

¹Beim Schaffen von Wohnraum sind die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 II. BV in der jeweils geltenden Fassung förderfähig. ²Beim Erwerb von Wohnraum sind förderfähig der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten; bei einem Zweiterwerb sind darüber hinaus förderfähig die Kosten von erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

43. Förderung

¹Gefördert wird mit einem Darlehen, einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern sowie einem ergänzenden Zuschuss beim Zweiterwerb. ²Die Fördermittel sind in der Höhe zu bewilligen, die zur Erreichung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich ist.

44. Darlehen

44.1

¹Das Darlehen darf beim Bau und Ersterwerb höchstens 30 v. H. und beim Zweiterwerb höchstens 40 v. H. der förderfähigen Kosten betragen. ²Ergibt sich ein rechnerischer Darlehensbetrag von weniger als 15 000 Euro, scheidet eine Förderung aus (Bagatellgrenze).

44.2

¹Der Zinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 v. H. jährlich. ²Anschließend wird der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst, soweit die Tragbarkeit der Belastung nicht gefährdet wird; ein Zinssatz von 7 v. H. jährlich darf nicht überschritten werden.

44.3

Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird ausschließlich mit einem Darlehen gefördert.

44.4

¹Die ersten zwei Jahre sind tilgungsfrei. ²Danach beträgt die Tilgung 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. ³Beim Zweiterwerb von Wohnraum in neuwertigen oder annähernd neuwertigen Gebäuden beträgt die Tilgung 1 v. H., in den übrigen Fällen 2 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen.

44.5

Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 2 v. H. erhoben; dieser ist in den ersten zwei Jahren zu entrichten.

44.6

Die Darlehensleistungen (Nrn. 44.2, 44.4 und 44.5) sind monatlich zu entrichten.

45. Zuschuss für Kinder und ergänzende Zuschüsse

45.1

Haushalte mit Kindern im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) erhalten einen Zuschuss in Höhe von 5 000 € je Kind; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist.

45.2

¹Der Kinderzuschuss nach Nr. 45.1 wird nur in Verbindung mit dem Darlehen nach Nr. 44.1 gewährt. ²Das nach Maßgabe der Nr. 44.1 ermittelte Darlehen darf nicht deshalb gekürzt werden, weil ein Kinderzuschuss zu bewilligen ist.

45.3

Haben es die Antragsteller versäumt, eine zum Zeitpunkt der Förderentscheidung bestehende Schwangerschaft der Bewilligungsstelle anzuzeigen, kann der Zuschuss auf ihren Antrag nachträglich bewilligt werden.

45.4

¹Beim Zweiterwerb von bestehenden Familienheimen und Eigentumswohnungen wird ein das Darlehen ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 v. H. der förderfähigen Kosten, maximal 30 000 € gewährt. ²Dies gilt auch, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird.

45.5

¹Die Gewährung des Zuschusses nach Nr. 45.4 ist nur in Verbindung mit dem Darlehen nach Nr. 44.1 möglich. ²Der sich insgesamt ergebende Zuschussbetrag ist auf volle hundert Euro zu runden. ³Das nach

Maßgabe der Nr. 44.1 ermittelte Darlehen darf nicht deshalb gekürzt werden, weil ein Zuschuss für den Erwerb zu bewilligen ist.

45.6

Wird das Darlehen nach Nr. 44.1 innerhalb von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Bewilligung zurückgefordert oder freiwillig zurückgezahlt, ist der Zuschuss nach Nr. 45.4 entsprechend der Bindungsdauer (Nr. 44.2) anteilig zurückzufordern.

46. Eigenleistungen

46.1

¹Die Eigenleistung soll mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten betragen. ²Insbesondere bei der Förderung von Haushalten mit drei oder mehr Kindern kann die Bewilligungsstelle eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 15 v. H. ³Eine Eigenleistung von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten muss durch Bereitstellung eigener Geldmittel oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen Grundstücks erbracht werden. ⁴Bei der Mindesteigenleistung können Zuschüsse anderer Zuwendungsgeber sowie die Zuschüsse nach Nr. 45 berücksichtigt werden.

46.2

Eigenleistungen sind

- bare Geldmittel sowie Guthaben bei Geldinstituten einschließlich rechtsverbindlicher Geldschenkungen (zum Beispiel von Verwandten),
- der Wert des aus Eigenmitteln bezahlten oder etwa von Verwandten unentgeltlich überlassenen Grundstücks,
- bei Gebäudeänderung und Gebäudeerweiterung der Wert verwendeter Gebäudeteile (nach Abzug einer etwaigen Altbelastung),
- der Wert vor Baubeginn angeschaffter und aus Eigenmitteln bezahlter Baustoffe,
- der Wert der Selbsthilfe (§ 15 Abs. 1 Nr. 2 II. BV).

47. Tragbarkeit der Belastung

47.1

Der Förderempfänger muss die Belastungen (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten), die durch die laufenden Aufwendungen für die Eigentumsmaßnahme ausgelöst werden, dauerhaft tragen können.

47.2

¹Die Belastung für den Bauherrn oder Käufer ist anhand einer Lastenberechnung (§§ 40 ff. II. BV) zu ermitteln. ²Die Belastung aus der Bewirtschaftung der Immobilie wird dabei pauschal mit 30 € je m² jährlich für Eigenheime und mit 35 € je m² jährlich für Eigentumswohnungen angesetzt. ³Die Bewilligungsstelle hat im Rahmen einer Prognose einzuschätzen, ob die sich für Bauherren und Erwerber aus der Immobilie ergebende Belastung dauerhaft tragbar ist. ⁴Die Belastung ist nur dann dauerhaft tragbar, wenn nicht wenigstens folgende Mindestbeträge, nach Abzug der Belastung aus der Immobilie, zum Lebensunterhalt verbleiben:

- für den Antragssteller 1 100 € monatlich,
- für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 275 €, ab dem dritten Kind 225 €, monatlich.

47.3

¹Die Beurteilung muss sich an den Geldmitteln orientieren, die dem Haushalt tatsächlich und regelmäßig zur allgemeinen Lebensführung zur Verfügung stehen. ²Dazu gehören neben dem durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommen insbesondere wiederkehrende Sonderzuwendungen (zum Beispiel Weihnachts- und Urlaubsgeld) sowie beispielsweise Kindergeld und Wohngeld (Lastenzuschuss).

47.4

Bei zeitlich befristeten Einnahmen (zum Beispiel Elterngeld, Einkünfte aus befristeten Arbeitsverhältnissen, Unterhaltsleistungen) ist zu prüfen, ob die Belastung nach Wegfall dieser Einnahmen tragbar ist (Entwicklung der Einkommenslage, Wiederaufnahme einer Berufstätigkeit).

47.5

Nicht zu den verfügbaren Geldmitteln gehören Einnahmen, denen entsprechende Aufwendungen des Leistungsempfängers gegenüberstehen (zum Beispiel Blindengeld, Pflegegeld, BAföG-Leistungen).

47.6

¹Soweit sich aus den Einkommensnachweisen das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen nicht unmittelbar ergibt (zum Beispiel bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit oder nichtselbständiger Arbeit von Beamten), sind vom Gewinn oder Betriebsüberschuss oder vom Nettoeinkommen gegebenenfalls Beiträge zur privaten Lebens- und Krankenversicherung (soweit sie nicht bei den Betriebsausgaben enthalten sind) sowie die Steuerleistung abzuziehen. ²Dabei müssen die privaten Vorsorgeeinrichtungen in ihrer Zielsetzung der gesetzlichen Sozialversicherung entsprechen.

47.7

Um bei Antragstellern, die Einkünfte aus selbständiger Arbeit erzielen, die Tragbarkeit der Belastung beurteilen zu können, sind von diesen (neben den Einkommenserklärungen auf Formblatt Stabau III a/III b) regelmäßig folgende Einkommensnachweise vorzulegen:

- Einkommensteuerbescheide der letzten beiden Steuerjahre (ersatzweise die letzte Einkommensteuererklärung),
- Jahresabschlüsse beziehungsweise Einnahmenüberschussberechnungen der letzten beiden Jahre,
- gegebenenfalls aussagefähige Unterlagen des laufenden Geschäftsjahres (zum Beispiel betriebswirtschaftliche Auswertungen, Summen- und Saldenlisten).

47.8

Bei einer finanziellen Mitleistung Dritter ist die Tragbarkeit der Belastung dann nicht auf Dauer sichergestellt, wenn mit dem baldigen Wegfall dieser Mitleistung zu rechnen ist.

47.9

Künftige Änderungen in der Belastungsentwicklung sind zu berücksichtigen, sofern diese absehbar sind (zum Beispiel baldige Änderung der Einkommens- oder Haushaltssituation, Auslauf eines Bausparkassendarlehens mit mittelfristiger Laufzeit).

47.10

¹Bei der Gegenüberstellung von verfügbaren Geldmitteln des Haushalts und der Belastung aus der Immobilie ist eine angemessene Überschreitung der zum Lebensunterhalt notwendigen Mindestbeträge (Nr. 47.2 Satz 4) zuzugestehen.

48. Besondere technische Anforderungen

48.1

Die angemessene Größe von Baugrundstücken ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der ortsüblichen Gegebenheiten zu beurteilen.

48.2

¹Die angemessene Grundstücksgröße beim Bau (nicht beim Erst- und Zweiterwerb) von Eigenheimen ist in Anlehnung an die Gebietskategorien des Landesentwicklungsprogramms zu beurteilen.

²Orientierungswerte für die angemessene Grundstücksgröße sind:

- in Verdichtungsräumen 400 m²,
- im ländlichen Raum 600 m².

48.3

¹Die Zulässigkeit einer Überschreitung der Orientierungswerte ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. ²Sie soll insbesondere dann zugelassen werden, wenn die Festsetzungen eines Bebauungsplans zur Grundstücksgröße zu beachten sind oder dem Bauherrn das Grundstück unentgeltlich überlassen wurde oder der Bauherr das Grundstück schon vor geraumer Zeit mit Eigenmitteln erworben hat.

48.4

¹Die Wohnfläche einer Eigentumswohnung soll in der Regel für einen Ein-Personen-Haushalt höchstens 60 m², für einen Zwei-Personen-Haushalt höchstens 75 m² betragen. ²Die Wohnfläche eines Eigenheimes für einen Zwei-Personen-Haushalt soll in der Regel höchstens 100 m² betragen.

48.5

Der weiteren Familienplanung ist mit einer zusätzlichen Wohnfläche entsprechend der folgenden Aufstellung Rechnung zu tragen.

Zahl der Haushaltsangehörigen	Max. Anzahl der Individualräume (Schlafräume, Kinderzimmer)	Max. Wohnfläche
2 bis 4	5	145 m ²
5	6	160 m ²
Für jede zusätzliche Person	+ 1 zusätzlicher Individualraum	+ max. 15 m ²

48.6

¹Bei der Nutzung vorhandener Bausubstanz richtet sich die Angemessenheit der Wohnfläche nach Nrn. 48.4 und 48.5. ²Überschreitet die Wohnfläche die Vorgaben nach Satz 1, ist sie angemessen, wenn die Belastung für das Objekt unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Förderung aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm tragbar ist.

48.7

¹Für ein beruflich erforderliches häusliches Arbeitszimmer kann je Haushalt die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. ²Ein häusliches Arbeitszimmer ist ein zur Wohnung gehörender, abgetrennter Raum, der ausschließlich oder nahezu ausschließlich zu beruflichen Zwecken genutzt wird.

48.8

¹Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert im Sinn des § 2 Abs. 2 SGB IX oder pflegebedürftig im Sinn des § 14 SGB XI, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. ²Einer Erhöhung der Wohnfläche soll nur zugestimmt werden, wenn die Bewegungsflächen nach Teil 2 der DIN 18040 erforderlich und entsprechend planerisch nachgewiesen sind. ³Mit diesen Mehrflächen ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.

48.9

Benötigt eine dem Haushalt angehörende schwerbehinderte oder pflegebedürftige Person einen abgeschlossenen Therapieraum, kann dafür ein zusätzlicher Wohnraum mit bis zu 15 m² Wohnfläche vorgesehen werden.

48.10

¹Die Individualräume (Schlafräume oder Kinderzimmer) für eine Person sollen mindestens 10 m², für zwei Personen mindestens 14 m² groß sein. ²Eine Unterschreitung von bis zu 10 v. H. ist im Einzelfall vertretbar, wenn anderweitig Stellflächen für Schränke oder Spielflächen im räumlichen Zusammenhang mit den Individualräumen vorhanden sind. ³Die Individualräume sollen möglichst über Flure erschlossen werden und keine Durchgangsräume sein.

48.11

Enthalten Wohnungen Abstellflächen, die Keller ersetzen, können diese mit bis zu 10 m² bei der Feststellung der angemessenen Wohnfläche außer Betracht bleiben.

48.12

Wird in einem Eigenheim neben der Hauptwohnung eine zweite zur Vermietung bestimmte Wohnung gefördert, ist Nr. 12.2 zu beachten.

48.13

Die Bewilligungsstelle legt jährlich in Absprache mit angrenzenden Bewilligungsstellen und der Regierung fest, in welcher Höhe die Baukosten und Kaufpreise angemessen sind.

48.14

Es dürfen nur Vorhaben gefördert werden, deren Baukosten und Kaufpreise unter Berücksichtigung des energetischen Standards nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sind.

49. Auszahlung

49.1

¹Der Förderempfänger hat die Auszahlung bei der Bewilligungsstelle zu beantragen. ²Gemäß dem Bewilligungsbescheid kann nach der Erfüllung der im Bewilligungsschreiben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt genannten Bedingungen die Auszahlung der jeweiligen Ratenzahlungen bei der Bewilligungsstelle beantragt werden.

49.2

Bei Darlehen für den Bau und Ersterwerb von Wohnungen erfolgt die Auszahlung in folgenden vier Teilraten:

- 30 v. H. nach der Fertigstellung der Kellerdecke oder bei nichtunterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten,
- 35 v. H. nach der Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes,
- 25 v. H. nach Erreichen der Bezugsfertigkeit und
- 10 v. H. nach restloser Fertigstellung und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

49.3

Bei Darlehen für den Zweiterwerb können die folgenden zwei Ratenzahlungen geleistet werden:

- 90 v. H. nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags und
- 10 v. H. nach bestimmungsgemäßen Bezug und Vorlage des Verwendungsnachweises (Nr. 50).

49.4

Der Zuschuss nach Nr. 45.1 und Nr. 45.4 kann zusammen mit der ersten Rate des Darlehens in einer Summe ausgezahlt werden.

49.5

¹Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt von den Regelungen der Nrn. 49.1 bis 49.4 abweichen. ²Dies gilt insbesondere, wenn mehr als 10 v. H. der Gesamtkosten auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entfallen.

50. Verwendungsnachweis

50.1

¹Bei Vorhaben, die der Zuwendungsempfänger selbst als Bauherr durchführt, ist der Bewilligungsstelle spätestens innerhalb von sechs Monaten nach der Bezugsfertigkeit der Baumaßnahme der Nachweis über die Einnahmen und Ausgaben (Formblatt Stabau IV) vorzulegen. ²Als Verwendungsnachweis dient eine Bestätigung der Bewilligungsstelle darüber, dass das geförderte Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich entsprechend den Vorgaben des Bewilligungsbescheids und des Darlehensvertrags erstellt wurde und bestimmungsgemäß belegt ist.

50.2

¹Als Verwendungsnachweis beim Erst- und Zweiterwerb dient eine Bestätigung der Bewilligungsstelle, dass der Kaufpreis bezahlt wurde, die geförderte Wohnung bestimmungsgemäß belegt ist und – beim Zweiterwerb – etwaige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausgeführt wurden. ²Dazu hat der Zuwendungsempfänger der Bewilligungsstelle spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung die Begleichung des Kaufpreises und aller angefallenen Nebenkosten (zum Beispiel Notar- und Grundbuchgebühren) anhand von Originalbelegen nachzuweisen. ³Für ausgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Originalrechnungen von Fachbetrieben mit Zahlungsbelegen vorzulegen.

50.3

Die Belege und Verträge sowie alle sonst mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen sind für die Dauer von zehn Jahren nach Abschluss der baulichen Maßnahme aufzubewahren.

51. Belegungsbindung

51.1

¹Der Förderempfänger ist verpflichtet, den Eigenwohnraum für die Dauer von 15 Jahren selbst zu nutzen. ²Die Belegungsbindung für Mietwohnraum im Zweifamilienhaus besteht für die Dauer von 15 Jahren. ³Die Bindungsdauer beginnt beim Neubau mit der Bezugsfertigkeit, beim Zweiterwerb mit der zeitnah zur Bewilligung der Fördermittel vorzunehmenden Wohnungsbelegung; erwirbt der Förderempfänger die von ihm bewohnte Wohnung, beginnt die Bindungsdauer mit dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages.

51.2

¹Gibt der Förderempfänger die Selbstnutzung vor Ablauf der Belegungsbindung auf, entscheidet die Bewilligungsstelle über eine Anhebung des Zinssatzes für das staatliche Darlehen bis auf Kapitalmarktniveau zum Zeitpunkt der Beendigung der Selbstnutzung; ein Zinssatz von 7 v. H. darf dabei

nicht überschritten werden. ²Wird der Wohnraum für die restliche Laufzeit der Belegungsbindung von einem Mieter, der im Rahmen der Mietwohnraumförderung wohnberechtigt ist (Art. 14 BayWoFG), bezogen, kann die Bewilligungsstelle auf eine Anhebung des Zinssatzes verzichten. ³Unterbricht der Förderempfänger die Selbstnutzung vorübergehend (zum Beispiel infolge eines befristeten Auslandsaufenthalts), entscheidet die Bewilligungsstelle über eine Anhebung des Zinssatzes für die Dauer der Unterbrechung der Selbstnutzung. ⁴Die Bindungsdauer wird um die Dauer der Unterbrechung verlängert. ⁵Nimmt der Förderempfänger im Anschluss an die Unterbrechung die Selbstnutzung wieder auf, wird der Zinssatz des Darlehens bis zum Auslauf der verlängerten Bindungsdauer wieder auf 0,5 v. H. jährlich gesenkt.

51.3

Bei einer Vermietung des zur Selbstnutzung bestimmten Objekts bestehen Belegungs- und Mietpreisbindungen nach Maßgabe der Förderentscheidung.

51.4

Ein Leerstehenlassen für mehr als drei Monate oder eine Verwendung des Eigenwohnraums zu anderen als Wohnzwecken gemäß Art. 16 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 3 BayWoFG bedarf der Genehmigung der zuständigen Stelle (§ 1 Abs. 3 DVWoR).

51.5

¹Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, enden die Bindungen nach Nr. 51.1 zum Zeitpunkt der Rückzahlung; bei einer Vermietung enden die Bindungen zum Zeitpunkt der Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses, spätestens aber mit Ablauf der planmäßigen Bindungsdauer. ²Gleiches gilt, wenn die Fördermittel wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides zurückgefordert werden. ³Wird die Nutzung des für eigene Wohnzwecke geförderten Wohnraums vor Ablauf der Belegungsbindung aufgegeben, ist für jedes volle Kalenderjahr der nicht zweckentsprechenden Belegung der ergänzende Zuschuss gemäß Nr. 45.5 anteilig zurückzufordern. ⁴Wird die zweckentsprechende Nutzung bereits nach weniger als fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums aufgegeben, ist der Zuschuss für Kinder anteilig für jedes volle Kalenderjahr der nicht zweckentsprechenden Belegung zurückzufordern.

52. Übertragung von Fördermitteln

52.1

¹Die Fördermittel können auf Antrag des Förderempfängers auf ein anderes Objekt übertragen werden. ²Die Übertragung ist bei der für das ursprünglich geförderte Bestandsobjekt zuständigen Bewilligungsstelle unter Verwendung des Formblatts Stabau I a zu beantragen. ³Dem Antrag sind die Finanzierungsnachweise für das neue Objekt sowie aktuelle Einkommensnachweise, aufgrund derer die Tragbarkeit der Belastung geprüft werden kann, beizufügen. ⁴Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt kann weitere Unterlagen vom Förderempfänger anfordern.

52.2

Eine Übertragung früher gewährter Fördermittel vom bisherigen auf ein anderes Objekt ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Die Übertragung muss aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich sein.
- Das derzeitige Gesamteinkommen der Familie darf die für die ursprüngliche Förderung festgelegte Einkommensgrenze nicht oder nur bis zur früher zulässigen Höhe überschreiten.
- Der Verkaufserlös des bisherigen Objekts ist zur Finanzierung des neuen Objekts einzusetzen.

52.3

¹Sollen die Fördermittel auf ein Objekt im Zuständigkeitsbereich einer anderen Bewilligungsstelle übertragen werden, ist die bislang zuständige Bewilligungsstelle von der nach Nr. 62.1 zuständigen Bewilligungsstelle von der Übertragung zu unterrichten. ²Der Bescheid über die Zustimmung zur Übertragung ist dem Förderempfänger über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt bekannt zu geben.

53. Eigentümerwechsel

53.1

Bei der Veräußerung eines geförderten Objekts kann der Erwerber die Restschuld des Darlehens in Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen, wenn die förderrechtlichen Voraussetzungen vorliegen und die Bewilligungsstelle aufgrund des Eigentümerwechsels die Förderbeziehungen durch Bescheid entsprechend anpasst.

53.2

¹Dabei hat der Erwerber die Übernahme der Restschuld mit dem Formblatt Stabau I a mit Einkommensnachweisen und Finanzierungsunterlagen zu beantragen. ²Die Bewilligungsstelle prüft – wie im üblichen Bewilligungsverfahren –, ob die Voraussetzungen für die Übernahme der Restschuld vorliegen. ³Bei einem positiven Prüfungsergebnis erteilt sie einen entsprechenden Bescheid und leitet ihn an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt weiter.

Teil 4

Förderung der Anpassung von bestehendem Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung

54. Ziel der Förderung und Art der baulichen Maßnahmen

¹Gefördert werden bauliche Maßnahmen, insbesondere Änderungen, die Menschen mit Behinderung (§ 2 Abs. 1 SGB IX) die Nutzung ihres Wohnraums im Hinblick auf ihre Behinderung erleichtern. ²Dabei kommen insbesondere in Betracht der

- Umbau einer Wohnung (behindertengerechter Wohnungszuschnitt),
- Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen,
- Einbau solcher baulichen Anlagen, die die Folgen einer Behinderung mildern (zum Beispiel ein Aufzug oder eine Rampe für Rollstuhlfahrer),
- Abbau von Schwellen beziehungsweise die Schaffung eines barrierefreien Gebäude- oder Wohnungszugangs.

55. Förderfähige Kosten

¹Auszugehen ist zunächst von den Gesamtkosten der Maßnahme. ²Förderfähig ist der gegenüber einer konventionellen Ausführung anfallende Mehraufwand an Kosten von baulichen Änderungen, der dadurch entsteht, dass bestehender oder umzubauender Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung angepasst wird; dabei können auch die Kosten für die dadurch bedingten Instandsetzungsmaßnahmen mitgefördert werden.

56. Förderempfänger und begünstigte Person

56.1

Förderempfänger ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte oder der Nießbraucher der Wohnung, zu deren Nutzung die entsprechende bauliche Maßnahme erforderlich ist.

56.2

Begünstigte Person ist der behinderte Mensch, für den die bauliche Maßnahme durchgeführt werden soll.

56.3

Der Haushalt der begünstigten Person hat, sofern nicht eine niedrigere Einkommensgrenze bestimmt wurde, die in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG genannten Einkommenshöchstgrenzen einzuhalten.

56.4

¹Die Förderung erfolgt nach der sozialen Dringlichkeit. ²Der Antrag kann abgelehnt werden, wenn die Förderung auch bei Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

57. Förderung

57.1

¹Die Förderung besteht aus einem leistungsfreien Darlehen in Höhe von höchstens 10 000 € je Wohnung, das im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung ausgereicht wird. ²Maßnahmen mit Gesamtkosten von weniger als 1 000 € (Bagatellgrenze) werden nicht gefördert.

57.2

Der Höchstbetrag gilt auch in Fällen, in denen sich mehrere Menschen mit Behinderung in einem Haushalt befinden.

57.3

¹Der Höchstbetrag ist wohnungsbezogen. ²Innerhalb einer Wohnung können in zeitlichen Abständen verschiedene Maßnahmen bis zum Höchstbetrag gefördert werden. ³Ist der Höchstbetrag erreicht, ist eine weitere Förderung ausgeschlossen.

57.4

Für das leistungsfreie Darlehen wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1 v. H. erhoben, der bei Auszahlung einbehalten wird.

58. Belegungsbindung

58.1

Während der Dauer von fünf Jahren nach Beendigung der baulichen Maßnahmen darf die Wohnung nur von Haushalten mit wenigstens einer begünstigten Person (Nr. 56.2) belegt werden.

58.2

¹Wenn die Nutzung der geförderten Wohnung vor Ablauf der Belegungsbindung aufgegeben wird, ist für jedes volle Kalenderjahr der nicht bestimmungsgemäßen Belegung ein Fünftel des Förderbetrags zurückzuzahlen. ²Die Bewilligungsstelle kann auf eine Rückforderung verzichten, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalles unbillig wäre. ³Bei Eigenwohnraum gilt dies insbesondere dann, wenn die begünstigte Person verstirbt oder die Wohnung aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr nutzen kann.

59. Kumulierung mit anderen Finanzierungshilfen

Soweit anderweitige vertragliche oder gesetzliche Ansprüche auf Finanzierungsmittel für dieselben baulichen Maßnahmen bestehen, sind diese Finanzierungsmittel vorrangig einzusetzen.

60. Auszahlung

Soweit vertretbar erfolgt die Auszahlung nach Vorlage des Verwendungsnachweises.

61. Nachweis der Verwendung

¹Als Verwendungsnachweis dient eine Schlussbestätigung der Bewilligungsstelle darüber, dass die bauliche Maßnahme wirtschaftlich und technisch dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde und der Wohnraum bestimmungsgemäß belegt ist. ²Dazu hat der Fördernehmer der Bewilligungsstelle spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der baulichen Maßnahme die Originalbelege (Einnahme- und Ausgabebelege) vorzulegen. ³Die Belege müssen die im Geschäftsverkehr üblichen Angaben und Anlagen enthalten, die Ausgabebelege insbesondere den Zahlungsempfänger, Grund und Tag der Zahlung und den Zahlungsbeweis. ⁴Die Belege und Verträge sowie alle sonst mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen sind für die Dauer von zehn Jahren nach Abschluss der baulichen Maßnahme aufzubewahren.

Teil 5

Förderverfahren

62. Antrags- und Bewilligungsverfahren

62.1

Zur Beantragung der Fördermittel nach Teil 2 bis Teil 4 ist der jeweils dafür bestimmte amtliche Vordruck zu verwenden und bei der zuständigen Bewilligungsstelle (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c und Nr. 2 DVWoR) einzureichen.

62.2

¹Die Bewilligungsstelle prüft die Förderungsvoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. ²Dabei ist für Fördermittel nach Teil 2 und Teil 3 die Bayerische Landesbodenkreditanstalt einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. ³Liegen für Fördermaßnahmen nach Teil 2 und Teil 3 die Förderungsvoraussetzungen vor, so erteilt sie im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und leitet ihn an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zu dessen umgehender Versendung zu.

62.3

Die Bewilligungsstelle entscheidet über einen Widerruf und eine Rückforderung der Zuschüsse (Nrn. 13.3, 22, 34, 45 und 57.1).

63. Aufgaben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

63.1

Für die Ausreichung von Fördermitteln und die Verwaltung der Darlehen ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zuständig.

63.2

Der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt obliegen insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Bankmäßige Nachprüfung der Bonität des Bauherrn oder Erwerbers und der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung,
- Abschluss des Darlehensvertrags,
- Sicherung des Darlehens,
- Ausreichung und Verwaltung der Darlehen und Zuschüsse.

63.3

Ergeben sich bei der Nachprüfung Bedenken gegen die Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung, Finanzierung oder Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderungsfähigkeit des Vorhabens oder die Bonität des Bauherrn (Erwerbers), hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt eine Klärung mit der Bewilligungsstelle herbeizuführen.

63.4

¹Richten sich die Bedenken gegen die Darlehenssicherung, gilt das jedoch nur dann, wenn das Darlehen über das bei nachstelliger staatlicher Finanzierung zwangsläufig hinzunehmende Ausmaß hinaus gefährdet würde. ²Kommt eine einvernehmliche Beurteilung der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung, Finanzierung oder Darlehenssicherung nicht zustande, ist eine endgültige Entscheidung durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herbeizuführen.

63.5

¹Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ist ermächtigt, die Darlehen jederzeit aus wichtigem Grund zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen. ²Näheres regelt der Darlehensvertrag. ³Wichtige Gründe können insbesondere gegeben sein, wenn

- der Bewilligungsbescheid bestandskräftig aufgehoben worden oder eine wirksam gewordene Kündigung eines die Bewilligung regelnden öffentlich-rechtlichen Vertrags erfolgt ist,
- bei Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern der Darlehensnehmer gegen die Bestimmungen über die Belegungs- und Mietpreisbindung verstößt,
- bei Eigenwohnraum die Selbstnutzung während der Dauer der Belegungsbindung infolge Veräußerung der Wohnung aufgegeben wird.

64. Sicherung der Zweckbestimmung

64.1

¹Das Darlehen ist im Grundbuch an rangbereitetester Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. ²Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für das Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. ³Dem Darlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen. ⁴Zuschüsse werden nicht dinglich gesichert.

64.2

Abweichend von Nr. 64.1 Satz 3 dürfen für Maßnahmen nach dem Teil 2 die Rechte von Kommunen zur Sicherung der Wohnungsbindung- und -belegung sowie zur Sicherung der Rückübertragung sowie Rechte im Zusammenhang mit einem Erbbaurecht (Erbbauzins, Erhöhungsvormerkung und Vorkaufsrecht) im Rang vor den Fördermitteln eingetragen werden, wenn

- die Kommune neben der staatlichen Wohnraumförderung eine kommunale Förderung in der Form eines verbilligten Baugrundstücks (Kaufpreis höchstens 50 v. H. des Marktwerts des Baugrundstücks) oder in der Form eines verbilligten Erbbaurechts (jährlicher Erbbauzins höchstens 50 v. H. des Liegenschaftszinssatzes) gewährt,
- die Baumaßnahme in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR) in der jeweils gültigen Fassung liegt,
- auf dem kommunalen Wohnungsmarkt in keiner Wohnimmobilienkategorie für die vergangenen drei Jahre eine negative Schwankung der Immobilienpreise (Marktwerte) von über 10 v. H. festgestellt wird und

- die staatlich geförderte Wohnfläche mindestens 25 v. H. der Wohnfläche der Gesamtmaßnahme umfasst.

64.3

Abweichend von Nr. 64.1 Satz 3 dürfen in Fällen von Grundstücken in Privateigentum, die im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) beziehungsweise vergleichbarer städtebaulicher Verträge für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind, die Rechte von Kommunen zur Sicherung der Wohnungsbindung und -belegung im Rang vor den Fördermitteln eingetragen werden, wenn die Voraussetzungen gemäß Nr. 64.2 Spiegelstrich 2 bis 4 erfüllt sind und die geförderte Wohnfläche (staatliche und kommunale Förderung) mindestens 25 v. H. der Gesamtmaßnahme umfasst.

65. Evaluation

Nach Außerkrafttreten dieser Richtlinien wird eine Erfolgskontrolle in Form einer Nutzwertanalyse hinsichtlich der Wirkung in Abhängigkeit der eingesetzten Haushaltsmittel, Anzahl der eingegangenen Belegungsbindungen, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit durchgeführt.

Teil 6

Schlussbestimmungen

66. Abweichungen

¹Die Bewilligungsstellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c DVWoR können im Rahmen ihrer Zuständigkeit in Einzelfällen Abweichungen von den Nrn. 12.2, 12.3, 12.4 Satz 1 und 12.6 Satz 1 zulassen. ²Andere Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

67. Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Überleitungsregelungen

67.1

Diese Bekanntmachung tritt am 1. April 2022 in Kraft.

67.2

Diese Bekanntmachung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft.

67.3

In Bewilligungsverfahren, in denen vor dem Inkrafttreten dieser Bekanntmachung die Bewilligung entscheidungsreif vorbereitet oder in denen für die Vorhaben Zustimmungen zum vorzeitigen Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss erteilt wurden, kann die Bewilligung von Fördermitteln noch nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 bis spätestens 31. Dezember 2022 erfolgen.

Dr. Thomas Gruber

Ministerialdirektor