2330-B

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 9. März 2022, Az. 31-4753-2-6

(BayMBl. Nr. 201)

Zitiervorschlag: Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR) vom 9. März 2022 (BayMBl. Nr. 201), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 21. November 2024 (BayMBl. Nr. 609) geändert worden ist

1. Zuwendung und Zweck der Förderung

1.1

[1]Im Auftrag des Freistaates Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 des Elften Buches Sozialgesetzbuch (stationäre Pflegeeinrichtungen). [2]Für 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. [3]Gefördert wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Mittel. [4]Die Zuwendungen werden auf Ausgabenbasis gewährt. [5]Der in diesen Richtlinien genannte Kostenbegriff ist für den Bereich der Wohnraumförderung gemäß § 5 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. BV) definiert.

1.2

Zweck der Zuwendung ist

die Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum,

- die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse,
- die Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen,
- die Energie- und Wassereinsparung (Schonung von Ressourcen),
- die Minderung von Treibhausgas-Emissionen infolge einer Modernisierung,
- die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien,
- die Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel sowie
- allgemein die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum durch ein allgemeines Belegungsrecht und durch Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete nach der Modernisierung.

2. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen (dabei darf an keiner Wohnung

Wohnungseigentum begründet sein) und von stationären Pflegeeinrichtungen mit mindestens acht Pflegeplätzen.

3. Zuwendungsempfänger

3.1

Zuwendungsempfänger sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden und stationären Pflegeeinrichtungen.

3.2

[1]Erfolgt die Förderung zu Gunsten eines Unternehmens, wird sie in aller Regel eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. [2]Eine Zuwendung kommt insoweit nur unter den Voraussetzungen des Beschlusses 2012/21/EU in Betracht. [3]Danach 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). [4]Übt 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).

3.3

[1]Zur Feststellung, dass das Unternehmen keine höhere Ausgleichleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen 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. [2]Dazu hat der Förderempfänger der Bewilligungsstelle alle drei Jahre sowie am Ende des Bindungszeitraums Jahresabschlüsse sowie einen Nachweis gemäß dem Formblatt Stabau-K vorzulegen. [3]Kommt es zu einer Überkompensation, ist diese zurückzufordern. [4]Übersteigt die Überkompensation den durchschnittlichen jährlichen Ausgleich nicht um mehr als 10 v. H., so kann sie auf den nächsten Zeitraum übertragen und von dem für diesen Zeitraum zu zahlenden Ausgleich abgezogen werden. [5]Von der Verpflichtung zur Vorlage der zur Überprüfung der Überkompensation notwendigen Unterlagen kann abgesehen werden, wenn ein vereidigter Wirtschaftsprüfer oder Buchprüfer gegenüber der Bewilligungsstelle anhand des Formblattes Stabau-K bestätigt, dass keine Überkompensation vorliegt.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1

[1]Werden Maßnahmen nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) durchgeführt, muss, unabhängig davon, ob als alleinige Maßnahme oder in Verbindung mit den in der Anlage aufgeführten baulichen Maßnahmen beziehungsweise Maßnahmen nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM), das Gebäude am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens fünf Jahre alt sein. [2]Werden ausschließlich die in der Anlage aufgeführten Maßnahmen durchgeführt, muss das Gebäude am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 15 Jahre alt sein.

4.2

[1]Die Wohnungen müssen nach der Modernisierung heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen. [2]Eine Förderung ist jedoch auch zulässig, wenn diese Voraussetzung erst später im Rahmen eines Gesamtkonzepts erfüllt wird, das die Modernisierung sämtlicher Wohnungen des Gebäudes und die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen in einem zeitlichen Zusammenhang vorsieht.

4.3

Die Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein.

4.4

Die Maßnahmen müssen nach Maßgabe der Nr. 8 eine sozialverträgliche Mieterhöhung erwarten lassen.

4.5

[1]Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach der Erteilung des Bewilligungsbescheids begonnen werden. [2]Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn – gegebenenfalls für Teilmaßnahmen – zustimmen, wenn sie einen ausreichenden Mittelrahmen hat oder für die absehbare Zukunft erwarten kann und die Förderungsvoraussetzungen vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung erfüllt sind. [3]Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit den Hinweisen entsprechend der VV Nr. 1.3.3 Satz 5 zu Art. 44 BayHO zu versehen.

4.6

[1]Die einzelnen förderfähigen Maßnahmen und die dabei zu beachtenden technischen Mindestanforderungen sind in den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) – geregelt. [2]Diese können auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) abgerufen werden. [3]Daneben sind weitere förderfähige Maßnahmen in der Anlage aufgeführt.

4.7

[1]Bei stationären Pflegeeinrichtungen ist die förderfähige Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu ermitteln. [2]Zubehör-, Geschäfts- und Wirtschaftsräume können dabei nicht der Wohnfläche zugerechnet werden. [3]Die Zuordnung der Verkehrsflächen erfolgt einzelfallbezogen anteilig beziehungsweise entsprechend der jeweiligen Nutzung („alleinige und gemeinschaftliche Nutzung durch die Bewohner“, vergleiche § 2 Abs. 1 Satz 2 WoFlV).

5. Art und Umfang der Zuwendung

5.1 Art der Förderung

Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilfinanzierung durch ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der BayernLabo und ergänzende Zuschüsse (Gesamtförderung).

5.2 Zuwendungsfähige Kosten

[1]Die Kosten von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind bis zu 60 v. H. vergleichbarer Neubaukosten förderfähig. [2]Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle höhere förderfähige Kosten anerkennen, aber nicht mehr als 75 v. H. vergleichbarer Neubaukosten. [3]Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von im Durchschnitt weniger als 5 000 Euro je Wohnung eines Gebäudes werden nicht gefördert. [4]Wird eine Maßnahme in Abschnitten durchgeführt, gilt diese Grenze für die Kosten der Gesamtmaßnahme. [5]Die Bewilligungsstelle kann in geeigneten Fällen Ausnahmen von Satz 3 zulassen.

5.3 Darlehen

[1]Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 100 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten. [2]Der aktuelle Zinssatz sowie die aktuelle Zinsfestschreibung für die Darlehen – nominal und effektiv – können bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle und bei der BayernLabo (www.bayernlabo.de) erfragt werden. [3]Die BayernLabo kann die Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der aufgrund der Kapitalmarktzinsentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist. [4]Die Zinsfestschreibung erfolgt über mindestens zehn bis maximal 20 Jahre. [5]Die Darlehen sind nach zwei tilgungsfreien Jahren mit zunächst jährlich mindestens 1,5 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. [6]Die Darlehenslaufzeit beträgt maximal 35 Jahre. [7]Die BayernLabo ist berechtigt, den Tilgungssatz zum Konditionsanpassungstermin so anzupassen, dass die Darlehenslaufzeit nicht überschritten wird. [8]Der Auszahlungskurs für die Darlehen beträgt 100 v. H. [9]Wird dem Zuwendungsempfänger neben dem Darlehen nach diesen Richtlinien ein nicht rückzahlbarer Investitionszuschuss aus dem Programm BEG EM

gewährt, ist eine einmalige Sondertilgung in Höhe von maximal dieses Investitionszuschusses zulässig. [10]Diese ist nur innerhalb von zwölf Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens möglich. [11]Die Höhe dieses Investitionszuschusses ist auf den Anteil der geförderten Wohnungen an der Gesamtmaßnahme zu begrenzen.

5.4 Allgemeiner Zuschuss

Der allgemeine Zuschuss beträgt bis zu 300 Euro je m^2 Wohnfläche.

5.5 Nachhaltigkeitszuschuss

[1]Für die zusätzlichen Kosten aufgrund eines besonders nachhaltigen Vorhabens wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 200 Euro je m^2 Wohnfläche gewährt. [2]Die Förderung setzt Anreize bei nachhaltigen Maßnahmen, die über die gesetzlich oder förderrechtlich ohnehin schon gegebenen Anforderungen erheblich hinausgehen. [3]Das Vorhaben ist besonders nachhaltig, wenn es über seinen gesamten Lebenszyklus die Faktoren Ökonomie, Ökologie, technische Qualität und soziokulturelle Ansprüche miteinander in Einklang bringt. [4]Für 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

[5]Die Bereiche sind individuell kombinierbar und werden durch die Bewilligungsstellen einzelfallbezogen aufgrund der konkreten Maßnahmen und resultierenden Mehrkosten bewertet. [6]Sollen lediglich Maßnahmen in untergeordnetem Umfang oder in weniger als drei der Bereiche umgesetzt werden, ist der Zuschuss angemessen zu reduzieren. [7]Hierbei soll insbesondere auch die Höhe der durch die Maßnahmen entstehenden Mehrkosten berücksichtigt werden.

5.6 Gesamthöhe der Förderung

[1]Die Gesamtförderung darf 100 v. H. der förderfähigen Kosten nicht übersteigen. [2]Die Zuschüsse (Nrn. 5.4 und 5.5) betragen jeweils maximal 25 v. H. des Darlehens (Nr. 5.3). [3]Der sich insgesamt ergebende Zuschussbetrag ist auf volle hundert Euro abzurunden. [4]Die Zuschüsse (Nrn. 5.4 und 5.5) können nur einmal für die jeweils zu modernisierenden Wohnungen beziehungsweise Pflegeplätze gewährt werden.

6. Sicherung der Darlehen und Weitergabe von Verpflichtungen

6.1

[1]Die Darlehen müssen durch ein Grundpfandrecht an einer Rangstelle gesichert werden, die noch ausreichende Gewähr bietet. [2]Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für die Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt.

6.2

Die dingliche Sicherheit kann durch die Bürgschaft einer Gebietskörperschaft oder eines Kreditinstituts ersetzt werden.

6.3

Im Fall einer Veräußerung muss der jeweilige Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte seine Verpflichtungen aus der Förderung ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger übertragen.

7. Belegungsbindung für Mietwohnungen

7.1

[1]Für neu zu vermietende Wohnungen besteht in Abhängigkeit von der Konditionsbindung für die Dauer der Zinsfestschreibung gemäß Nr. 5.3 Satz 4 – vom Tage der Fertigstellung der Modernisierung an gerechnet – ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die höchstzulässige Einkommensgrenze nach Art. 11 Abs. 1 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht übersteigt. [2]Der Verfügungsberechtigte ist zu verpflichten, die geförderten Wohnungen bei Freiwerden (Mieterwechsel) nach seinem Ermessen nur solchen Personen zu Wohnzwecken und zum zulässigen Mietpreis neu zu überlassen, die ihm einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein der zuständigen Stelle nach § 1 Abs. 3 Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) aushändigen. [3]Dieser Wohnberechtigungsschein ist vom Verfügungsberechtigten zwei Jahre über das Ende der Belegungsbindung hinaus aufzubewahren und der in Satz 2 genannten zuständigen Stelle auf Verlangen vorzulegen.

7.2

Müssen die Fördermittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheids zurückgezahlt werden, bleiben die Bindungen bis zum planmäßigen Auslauf bestehen, längstens jedoch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (Art. 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayWoFG).

7.3

Wird das Darlehen 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 (Nachwirkungsfrist).

7.4

[1]Etwa bereits bestehende Bindungen nach anderen Vorschriften, insbesondere dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) werden von dieser Belegungsbindung nicht berührt. [2]Besteht eine solche Bindung, beginnt die Frist der Belegungsbindung nach Nr. 7.1 Satz 1 erst nach dem Auslauf der bestehenden Belegungsbindung.

8. Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen

[1]Auslaufende Förderentscheidungen können auf Antrag des Förderempfängers durch eine neue Förderentscheidung für weitere zehn Jahre unmittelbar anschließend an das bisherige Bindungsende verlängert werden. [2]Die Belegungsbindung verlängert sich entsprechend. [3]Voraussetzung ist, dass hierfür ein erheblicher, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht. [4]Der Zinssatz für das Darlehen wird ab dem Zeitpunkt der Verlängerung für den noch nicht getilgten Darlehensrestbetrag mit dem für eine Neubewilligung geltenden Zinssatz gewährt.

9. Miete nach der Modernisierung

9.1

[1]Bei nicht preisgebundenen Wohnungen richten sich Mieterhöhungen nach § 558 oder § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). [2]Der Vermieter hat aufgrund § 535 BGB die der Mieterhöhung zugrunde zu legenden Kosten eigenverantwortlich auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten zu beschränken, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen. [3]Bei Abschluss von Mietverträgen nach einer Modernisierung hat der Vermieter in entsprechender Anwendung des § 559a BGB die Miete so zu gestalten, dass die Zinsverbilligung dem Mieter wirtschaftlich zugutekommt. [4]In entsprechender Anwendung des § 559b BGB ist die Berechnung dem Mieter schriftlich nachzuweisen.

9.2

Die Miete preisgebundener Wohnungen darf unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten die im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) durchschnittlich erhobenen Kostenmieten für im Wohnwert vergleichbaren, preisgebundenen Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nicht übersteigen.

9.3

[1]Bei preisgebundenen Wohnungen soll die Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 II. BV eine Zustimmung zeitgleich mit dem Bewilligungsbescheid erteilen. [2]Dabei ist zu beachten, dass sich – unabhängig von den förderungsfähigen Kosten – die Zustimmung auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten beschränken muss, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen (vergleiche Nr. 9.1 Satz 2).

9.4

[1]Die Sozialverträglichkeit der Mieterhöhung ist für die Dauer der Belegungsbindung nach Nr. 7 sicherzustellen. [2]Hierfür kommen insbesondere Aufwandsverzichte des Vermieters in Betracht.

10. Antragstellung

[1]Der Förderantrag (Formblatt BayModR I) ist mit den im Formblatt bezeichneten Anlagen bei der Bewilligungsstelle (vergleiche Nr. 11) einzureichen. [2]In den Fällen, in denen eine Förderung nach den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) in Anspruch genommen wird, ist mit dem Förderantrag die Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten über die Planung der Baumaßnahme zur Erreichung einer Effizienzhaus-Stufe nach der BEG WG oder die Antragstellung für die Förderung nach der BEG EM nachzuweisen. [3]Die Bestätigung muss dabei von einer in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (www.energie-effizienz-experten.de) aufgeführten Person erstellt worden sein. [4]Der Nachweis erfolgt über eine Bestätigung der Antragstellung für die BEG Maßnahme oder in Abhängigkeit von der Maßnahme durch den Energieeffizienz-Experten gemäß Satz 3.

11. Bewilligungsstellen

Bewilligungsstellen sind die Regierungen, die Landeshauptstadt München sowie die Städte Augsburg und Nürnberg (vergleiche § 1 Abs. 1 Nr. 1 DVWoR).

12. Aufgaben der Bewilligungsstelle

12.1

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

12.2

[1]Die Bewilligungsstelle fördert nach der Dringlichkeit des Einzelfalls. [2]Dabei haben solche Vorhaben Vorrang, wenn

– Missstände in Wohnungen beseitigt werden, die den allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse nicht entsprechen,

– Gebäude wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung zu erhalten sind,

– die Mieterstruktur oder das Mietniveau den Einsatz von Fördermitteln besonders erfordert,

– im Rahmen einer durchgreifenden Modernisierung Maßnahmen der Gebrauchswerterhöhung oder der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse zusammen mit wasser- beziehungsweise energiesparenden Maßnahmen durchgeführt werden oder

– sich im Wohnquartier bereits soziale Einrichtungen, die das Verbleiben älterer oder behinderter Menschen in den zu modernisierenden Wohnungen ermöglichen (zum Beispiel Sozialstation), befinden oder im Rahmen eines Sozialplans zeitnah mit der Modernisierung geschaffen werden sollen.

13. Aufgaben der BayernLabo

13.1

Für die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen ist die BayernLabo zuständig.

13.2

Der BayernLabo obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

– bankmäßige Prüfung der Bonität des Bauherrn und der Wirtschaftlichkeitsberechnung,

– Abschluss des Darlehensvertrags,

– Sicherung des Darlehens.

13.3

Ergeben sich bei der Prüfung Bedenken gegen die Wirtschaftlichkeitsberechnung, Finanzierung oder Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderungsfähigkeit des Vorhabens oder des Bauherrn, hat die BayernLabo die Bewilligungsstelle zu benachrichtigen.

14. Auszahlung der Fördermittel

[1]Die Zuwendung kann in einer Summe oder in Raten von mindestens 15 000 Euro (mit Ausnahme der Schlussrate) bei der Bewilligungsstelle (vergleiche Nr. 11) zur Auszahlung abgerufen werden, wenn mindestens Kosten in Höhe des auszuzahlenden Darlehens- oder Zuschussbetrages angefallen sind. [2]Dabei ist bei der Auszahlung der Zuwendung die Gesamtfinanzierung bezogen auf die Zuwendungen Dritter und den Eigenanteil des Zuwendungsempfängers hinsichtlich des verbindlichen Gesamtergebnisses angemessen zu berücksichtigen. [3]Die Arbeiten sind spätestens innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Darlehensangebotes gerechnet, abzuschließen. [4]Der Zuschuss nach Nr. 5.4 und Nr. 5.5 kann zusammen mit der ersten Rate des Darlehens in einer Summe ausgezahlt werden. [5]Dazu sind auf Verlangen der Bewilligungsstelle die zur Zahlung angefallenen Rechnungen vorzulegen. [6]Das Nähere wird im Bewilligungsbescheid bestimmt.

15. Verwendung der Fördermittel

[1]Für die Verwendung der Fördermittel und deren Nachweis gelten die Regelungen der „Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung im Bayerischen Modernisierungsprogramm“ (Anlage zum Formblatt BayModR II), die dem Bewilligungsbescheid als Anlage beigefügt sind. [2]Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks, spätestens jedoch mit Ablauf des sechsten auf den Bewilligungszeitraum folgenden Monats, der Bewilligungsbehörde nachzuweisen. [3]Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten erteilt die Bewilligungsstelle eine Schlussbestätigung. [4]Dabei sind die Einnahme- und Ausgabebelege vorzulegen. [5]Nach Fertigstellung von Einzelmaßnahmen nach BEG EM ist die Erreichung der mit der Antragsbestätigung geplanten Maßnahmen durch die „Bestätigung nach Durchführung“ des Energieeffizienz-Experten nachzuweisen. [6]Nach Fertigstellung von Maßnahmen nach BEG WG ist die Erreichung der Effizienzhaus-Stufe mit der Bestätigung des Energieeffizienz-Experten gemäß Nr. 10 Satz 3 vorzulegen. [7]Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sowie der Bayerische Oberste Rechnungshof (ORH) haben das Recht, die bestimmungsgemäße Verwendung der Fördermittel durch Einsicht in die Bücher und Belege an Ort und

Stelle entweder selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. [8]Im Übrigen richtet sich das Prüfungsrecht des ORH nach Art. 91 BayHO.

16. Evaluation

Vor Erlass einer Nachfolgeregelung, spätestens nach Außerkrafttreten der Richtlinien wird eine Erfolgskontrolle in Form einer Nutzwertanalyse hinsichtlich der Wirkung der durchgeführten Maßnahmen in Abhängigkeit der eingesetzten Mittel und der Erreichung des Förderzwecks nach Nr. 1.2 dieser Richtlinien durchgeführt.

17. Abweichungen

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

18. Formblätter

Die zu verwendenden Formblätter (insbesondere der Antrag „Formblatt BayModR I“ und der Ratenabruf „Formblatt RA-MOD“) sowie weitere Unterlagen werden in elektronischer Form bereitgestellt und können unter folgender Adresse heruntergeladen werden:
www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/modernisierungen/index.php.

19. Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Diese Bekanntmachung tritt am 1. April 2022 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Helmut Schütz

Ministerialdirektor

Anlage

(zu Nr. 4)

Im Rahmen der Wohnraumförderung und der Förderung von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen nach Nr. 2 können folgende bauliche Maßnahmen gefördert werden:

– Instandsetzung und Modernisierung, zum Beispiel Veränderung des Wohnungszuschnitts, Erneuerung von Sanitärinstallation, Wasserversorgung und Fußböden sowie bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau, wie zum Beispiel Dachaufbau,

– Barrierereduzierung, zum Beispiel Nachrüstung von Aufzügen, Optimierung des Wohnungszuschnitts,

– Verbesserung der Außenanlagen, zum Beispiel Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogenen Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen,

– Verbesserung der Energieeffizienz unter Beachtung geltender Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes, zum Beispiel Dämmung, Fenstererneuerung, Austausch von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen,

– sonstige Baumaßnahmen, zum Beispiel Hochwasserschutz, Lärmschutz, Radonsanierung,

– Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen,

– Eingangsbereich und Wohnungszugang,

– vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden,

– Anpassung der Raumgeometrie,

– Maßnahmen an Sanitärräumen,

– Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation,

– Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen,

– Standard Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus,

– Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-2.