2330-B

Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Modernisierungsprogramm – BayModWEG)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 21. Juli 2022, Az. 31-4764-3-1

(BayMBl. Nr. 464)

Zitiervorschlag: Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Modernisierungsprogramm – BayModWEG) vom 21. Juli 2022 (BayMBl. Nr. 464)

¹Im Auftrag des Freistaates Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) nach diesen Richtlinien bauliche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) sowie zur barrierearmen und barrierefreien Anpassung des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentümergeinschaften. 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). ³Gefördert wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Mittel. ⁴Die Zuwendungen werden auf Ausgabenbasis gewährt. ⁵Der 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. Zweck der Förderung

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 sowie
- die Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel.

2. Gegenstand der Förderung

2.1

¹Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die nach den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) – in der jeweils geltenden Fassung förderfähig sind. ²Die dabei zu beachtenden technischen Mindestanforderungen sind in den BEG

WG oder BEG EM geregelt. ³Diese können auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) abgerufen werden.

2.2

Unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für eine Förderung nach Nr. 2.1 werden darüber hinaus nachfolgende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert:

- Erneuerung von Sanitärinstallation, Wasserversorgung und Fußböden sowie bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau (zum Beispiel Dachaufbau),
- Abbau von Barrieren (zum Beispiel Nachrüstung von Aufzügen, vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden),
- Verbesserung der Außenanlagen (zum Beispiel Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogene Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen),
- Verbesserung der Energieeffizienz unter Beachtung geltender baulicher Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) (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,
- Maßnahmen an Sanitärräumen,
- Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation,
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen,
- Standard „Altersgerechtes Haus“,
- Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-2 und
- sonstige Instandsetzungen.

3. Zuwendungsempfänger

3.1

Zuwendungsempfänger ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, für die nach Maßgabe des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) Wohnungseigentum an dem zu fördernden Gebäude begründet wurde, vertreten durch den bestellten Verwalter.

3.2

¹Die Wohnungseigentümergeinschaft muss über die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit verfügen. ²Hiervon kann insbesondere dann ausgegangen werden, wenn keine oder nur geringfügige Hausgeldrückstände bestehen und diesbezüglich mit keiner negativ zu bewertenden Entwicklung zu rechnen ist.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1

¹Werden Maßnahmen nach der BEG WG durchgeführt, muss, unabhängig davon, ob als alleinige Maßnahme oder in Verbindung mit den in Nr. 2.2 aufgeführten baulichen Maßnahmen beziehungsweise Maßnahmen nach der BEG EM, das Gebäude am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens fünf Jahre alt sein. ²Werden ausschließlich die in Nr. 2.2 aufgeführten Maßnahmen durchgeführt, muss das Gebäude am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 15 Jahre alt sein.

4.2

Das Gebäude muss mindestens drei Wohnungen umfassen.

4.3

¹Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von im Durchschnitt weniger als 5 000 Euro je Wohnung eines Gebäudes werden nicht gefördert. ²Satz 1 gilt nicht, wenn die förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme mindestens 100 000 Euro betragen. ³Wird eine Maßnahme in Abschnitten durchgeführt, gelten die in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Grenzen für die Gesamtmaßnahme.

4.4

¹Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach Bewilligung (Darlehenszusage) durch die BayernLabo begonnen werden. ²Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn – gegebenenfalls für Teilmaßnahmen – zustimmen, wenn die Finanzierung des Vorhabens einschließlich etwaiger Kosten der Vorfinanzierung und der Folgekosten gesichert erscheint und die Fördervoraussetzungen vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung erfüllt sind. ³Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Förderung begründet.

5. Art und Umfang der Förderung

5.1 Art der Förderung

¹Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilfinanzierung durch ein zinsgünstiges Kapitalmarktdarlehen als Verbandskredit der BayernLabo. ²Für Maßnahmen nach Nr. 2.1 werden die Darlehen nach Satz 1 im Zinssatz vergünstigt.

5.2 Höhe der Förderung

¹Das Darlehen beträgt bis zu 85 % von den der Bewilligung (Förderentscheidung) zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten. ²Der Auszahlungskurs beträgt 100 %.

5.3 Bedingungen des Darlehens

¹Die jeweils aktuellen Zinssätze für die Darlehen – nominal und effektiv – veröffentlicht die BayernLabo im Internet unter www.bayernlabo.de. ²Die BayernLabo kann die Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der aufgrund der Kapitalmarktzensentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist. ³Das Darlehen ist nach dem ersten tilgungsfreien Jahr innerhalb der zehnjährigen Laufzeit in gleich hohen monatlichen Annuitäten vollständig zu tilgen (Volltilgerdarlehen). ⁴Wird der Wohnungseigentümergeinschaft neben dem Darlehen der BayernLabo nach Nr. 2.1 dieser Richtlinien ein nicht rückzahlbarer Investitionszuschuss aus den Programmen BEG WG oder BEG EM gewährt, ist auf Antrag der Wohnungseigentümergeinschaft eine einmalige Sondertilgung maximal in Höhe dieses Investitionszuschusses zum Zeitpunkt seiner Auszahlung zulässig. ⁵Die Sondertilgung muss spätestens vier Wochen nach Auszahlung des Zuschusses bei der BayernLabo eingegangen sein.

5.4 Eigenleistung

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat einen angemessenen Eigenkapitalanteil von mindestens 15 % der der Bewilligung (Förderentscheidung) zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu erbringen.

5.5 Sicherung der Darlehen

¹Auf eine dingliche Sicherung der Darlehen wird verzichtet. ²Die persönliche Haftung der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft nach den zivilrechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.

6. Förderverfahren

6.1 Antragstellung

¹Der Förderantrag ist vom Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft unter Verwendung des Antragsformblatts (siehe Nr. 10) mit den dort bezeichneten Unterlagen (zum Beispiel Plangrundlagen, Erläuterungen, Kosten- und Finanzierungsplan) bei der BayernLabo einzureichen. ²Darin wird bestätigt, dass der der Maßnahme zugrundeliegende Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere auch über die Darlehensaufnahme, ordnungsgemäß zustande gekommen und nicht angefochten oder unanfechtbar ist. ³Bei Gewährung von Darlehen für Maßnahmen nach der Nr. 2.1 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. ⁴Die Bestätigung muss dabei von einer in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (www.energie-effizienz-experten.de) aufgeführten Person erstellt worden sein. ⁵Der Nachweis erfolgt über eine Bestätigung der Antragstellung für die BEG-Maßnahme oder in Abhängigkeit von der Maßnahme durch den Energieeffizienz-Experten gemäß Satz 4. ⁶Die Bestätigung muss zum Zeitpunkt des Eingangs bei der BayernLabo gültig sein.

6.2 Bonitätsprüfung

Sofern ein einzelner Eigentümer Miteigentumsanteile von mehr als einem Drittel der Wohnungseigentümergeinschaft besitzt, ist eine positive Bonitätsprüfung dieses Eigentümers erforderlich.

6.3 Bewilligungsstelle

¹Bewilligungsstelle ist die BayernLabo. ²Sie informiert und unterstützt den Zuwendungsempfänger bei der Antragstellung, prüft die Zuwendungsvoraussetzungen und wählt die Maßnahmen im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Mittel aus. ³Sie führt das Bewilligungsverfahren durch und erteilt die Darlehenszusage (Förderentscheidung).

7. Auszahlung

¹Die Zuwendung kann in einer Summe oder in Raten zur Auszahlung abgerufen werden, wenn mindestens Kosten in Höhe des auszahlenden Darlehensbetrages angefallen und diese durch Rechnungen in entsprechender Höhe nachgewiesen sind. ²Dabei ist bei der Auszahlung der Zuwendung die Gesamtfinanzierung bezogen auf Zuwendungen Dritter und den Eigenanteil des Zuwendungsempfängers hinsichtlich des verbindlichen Gesamtergebnisses anteilig zu berücksichtigen. ³Die Arbeiten sind spätestens innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Darlehensangebotes gerechnet, abzuschließen.

8. Verwendungsnachweis

¹Für die Verwendung der Fördermittel und deren Nachweis gelten die Regelungen der „Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung“ (Anlage 2 zu Art. 44 BayHO – ANBest-P), die der Darlehenszusage (Förderentscheidung) als Anlage beigefügt sind. ²Nach Nr. 6.1 ANBest-P ist innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks, spätestens jedoch mit Ablauf des sechsten auf den Bewilligungszeitraum folgenden Monats die Verwendung der Zuwendung der Bewilligungsstelle nachzuweisen. ³Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten erteilt die Bewilligungsstelle eine Schlussbestätigung. ⁴Für Maßnahmen nach Nr. 2.1 dieser Richtlinien ist der BayernLabo die „Bestätigung nach Durchführung“ nach BEG EM oder eine Bestätigung des Energieeffizienz-Experten gemäß Nr. 6.1 Satz 4 über die Erreichung der Effizienzhausstufe sowie die Höhe der angefallenen Kosten vorzulegen. ⁵Für Maßnahmen nach Nr. 2.2 dieser Richtlinien ist der BayernLabo eine Bestätigung des von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten Architekten oder Bauleiters über die antragsgemäße Durchführung des geförderten Vorhabens sowie die Höhe der angefallenen Kosten vorzulegen. ⁶Das 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.⁷ Im Übrigen richtet sich das Prüfungsrecht des ORH nach Art. 91 BayHO.

9. 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 dieser Richtlinien durchgeführt.

10. Formblätter

Die zu verwendenden Formblätter (insbesondere der Antrag „Förderantrag MOD_WEG und der Ratenabruf „Formblatt RA-MOD WEG“) sowie weitere Unterlagen werden in elektronischer Form bereitgestellt und sind im Internet unter www.bayernlabo.de/wohnungseigentuemmer erhältlich.

11. Abweichungen

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

12. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. August 2022 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft. ²Gleichzeitig tritt die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Modernisierungsprogramm – BayModWEG) vom 8. August 2018 (AllMBl. S. 558), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BayMBl. Nr. 464) geändert worden ist, mit Ablauf des 31. Juli 2022 außer Kraft.

Dr. Thomas Gruber

Ministerialdirektor