2330-B

Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 13. April 2023, Az. 31-4731.1-2-12 (BayMBl. Nr. 206)

Zitiervorschlag: Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) vom 13. April 2023 (BayMBl. Nr. 206), die durch Bekanntmachung vom 1. Februar 2024 (BayMBl. Nr. 86) geändert worden ist

Inhaltsübersicht

Teil 1	Allgemeine Förderungsgrundsätze
1.	Zuwendungen
2.	Gegenstände der Förderung
3.	Förderempfänger
4.	Vorzeitiger Vorhabenbeginn
5.	Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn
6.	Fremdmittel
7.	Allgemeine technische Anforderungen
8.	Fördervorrang
Teil 2	Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern
Abschnitt 1	Allgemeine Förderbedingungen
9.	Förderungsvoraussetzungen
10.	Einsatz der Fördermittel
11.	Förderfähige Kosten
12.	Besondere technische Anforderungen
13.	Besondere Wohnformen
14.	Eigenkapitalanforderungen
Abschnitt 2	Einkommensorientierte Förderung (EOF)
15.	Art der Förderung
16.	Wirtschaftlichkeit der Maßnahme
17.	Höchstzulässige Miete
18.	Zumutbare Miete
19.	Belegungsbindung
20.	Objektabhängiges Darlehen
21.	Belegungsabhängiges Darlehen
22.	Zusatzförderung
23.	Zahlungs- und Abrechnungsverfahren
24.	Sonderregelung für Personenkreise mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt
Abschnitt 3	Zuschüsse

25. Allgemeiner Zuschuss
26. Förderbaustein „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“
27. Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“
28. Förderbaustein „Ortskernzuschuss“
Abschnitt 4 Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)
29. Art der Förderung
30. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme
31. Zulässige Miete
32. Belegungsbindung
33. Förderdarlehen
Abschnitt 5 Abwicklung und weitere Bestimmungen
34. Auszahlung
35. Verwendungsnachweis
36. Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen
37. Mittelbare Belegung
Teil 3 Eigenwohnraum und Mietwohnraum im Zweifamilienhaus
38. Förderungsvoraussetzungen
39. Einsatz der Fördermittel
40. Förderfähige Kosten
41. Förderung
42. Darlehen
43. Zuschuss für Kinder und ergänzende Zuschüsse
44. Eigenleistungen
45. Tragbarkeit der Belastung
46. Besondere technische Anforderungen
47. Auszahlung
48. Verwendungsnachweis
49. Belegungsbindung
50. Übertragung von Fördermitteln
51. Eigentümerwechsel
Teil 4 Anpassung von bestehendem Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung
52. Ziel der Förderung und Art der baulichen Maßnahmen
53. Förderfähige Kosten
54. Förderempfänger und begünstigte Person
55. Förderung
56. Belegungsbindung
57. Kumulierung mit anderen Finanzierungshilfen
58. Auszahlung
59. Nachweis der Verwendung
Teil 5 Förderverfahren
60. Antrags- und Bewilligungsverfahren
61. Aufgaben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt
62. Sicherung der Zweckbestimmung
63. Evaluation
Teil 6 Schlussbestimmungen

64. Abweichungen

65. Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Überleitungsregelungen

Teil 1
Allgemeine Förderungsgrundsätze

1. Zuwendungen

[1]Der 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). [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). [3]Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch (vergleiche Art. 13 Abs. 1 Satz 4 BayWoFG). [4]Die Zuwendungen werden auf Ausgabenbasis gewährt. [5]Die 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) (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 neugeschaffenem Mietwohnraum zur erstmaligen Belegung (Ersterwerb) im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF),

2.3

die Erweiterung von Gebäuden mit nachhaltiger Verbesserung des Wohnungsbestands im Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“ (Nr. 26),

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 Abs. 2 BayWoFG und dessen Erwerb.

3. Förderempfänger

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

[1]Zur 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. [2]Vor Auskunftsersuchen soll dem Betroffenen nach Maßgabe des Art. 21 Abs. 2 BayWoFG Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. [3]Erteilt der Bauherr oder Erwerber das Einverständnis zur Einholung von erforderlichen Auskünften nicht, kann der Förderantrag abgelehnt werden.

3.3

[1]Die Laufzeit neu bestellter Erbbaurechte soll mindestens 75 Jahre, die Restlaufzeit bei laufenden Erbbaurechten mindestens 60 Jahre betragen. [2]Eine 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

[1]Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden (Art. 23 und 44 BayHO in Verbindung mit VV Nr. 1.3 zu Art. 44 BayHO). [2]Als Vorhabenbeginn gelten der Baubeginn (zum Beispiel Aushub des Mutterbodens), der Kaufvertrag für eine Kaufeigentumsmaßnahme oder grundsätzlich die Abgabe einer verbindlichen Willenserklärung zum Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. [3]Ein 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

[1]Nicht 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. [2]Bei 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. [3]Auch 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

[1]Bei 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. [2]Dies 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

[1]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). [2]Darüber hinaus darf das Vorhaben aus sachlichen oder wirtschaftlichen Gründen keinen Aufschub dulden.

5.2

[1]Die Zustimmung darf nur auf Antrag und nur schriftlich oder elektronisch erteilt werden und ist mit dem ausdrücklichen Hinweis zu versehen, dass

– diese keine Zusicherung auf den Erlass eines Zuwendungsbescheides im Sinne des Art. 38 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes darstellt,

– daraus auch sonst kein Rechtsanspruch auf Förderung abgeleitet werden kann,

– 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).

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

5.3

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.

5.4

[1]Ergibt 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. [2]Gegebenenfalls sind der Zustimmung entsprechende Ablichtungen der Tekturen beizufügen.

6. Fremdmittel

6.1

[1]Den staatlichen Darlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. [2]Die 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. [3]Neben dem staatlichen Darlehen können ergänzende Fördermittel anderer Zuwendungsgeber eingesetzt werden, sofern nicht nach deren Richtlinien

ein Kumulierungsausschluss besteht. [4]Bei 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 Baudarlehens zumindest wie bei einem Tilgungsdarlehen nach Nr. 6.1 Satz 1 sichergestellt wird.

7. Allgemeine technische Anforderungen

7.1

[1]Lage, Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Grundstücks müssen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. [2]Auf ein kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten. [3]Die Bauausführung und Ausstattung müssen wirtschaftlich sein und durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. [4]Die Wohnungen, auch in Familienheimen, müssen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung angemessen groß und abgeschlossen sein. [5]Insbesondere sind der Schutz der Privatsphäre und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. [6]Individualräume dürfen keine Durchgangsräume sein.

7.2

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

7.3

[1]Das Bauvorhaben ist nach den technischen Antragsunterlagen auszuführen. [2]Bauliche 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
Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Abschnitt 1
Allgemeine Förderbedingungen

9. Förderungsvoraussetzungen

9.1

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

9.2

Zur Prüfung des Wohnungsbedarfs holt die Bewilligungsstelle in der Regel eine Stellungnahme der Bauortgemeinde sowie stets der nach § 1 Abs. 3 DVWoR zuständigen Stelle ein.

9.3

Bei Festlegung der Belegungsstruktur (Nrn. 19, 32) ist zu berücksichtigen, dass keine hohe örtliche Konzentration von Bewohnergruppen mit besonderen sozialen Problemen oder von spezifischen Bewohnergruppen entsteht.

9.4

[1]Die Förderung wird in aller Regel eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. [2]Eine Zuwendung an ein Unternehmen 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 Förderempfänger 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

[1]Zur Feststellung, dass das Unternehmen keine höhere Ausgleichsleistung 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 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.

10. Einsatz der Fördermittel

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

11. Förderfähige Kosten

[1]Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 II. BV. [2]Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewilligung entsprechend §§ 4, 4a II. BV. [3]Beim Ersterwerb gemäß Nr. 2.2 sind der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten förderfähig. [4]Dabei muss der Kaufpreis 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

[1]Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m^2 betragen. [2]Die 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

[3]Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m^2 mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. [4]Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht (Nr. 12.4 Satz 3) geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m^2 mehr betragen.

12.3

[1]Die Individualräume (Schlafräume oder Kinderzimmer) für eine Person sollen mindestens 10 m^2, für zwei Personen mindestens 14 m^2 groß sein. [2]Eine 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. [3]Schlaf- und Sanitärräume sollen über Flure erschlossen werden.[4]Individualräume sollen nicht an einem Laubengang liegen.

12.4

[1]Bei Neubauvorhaben sind alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen nach der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ zu gestalten. [2]Bei Gebäudeänderungen oder Modernisierungen sollen die Anforderungen, soweit technisch umsetzbar und wirtschaftlich verhältnismäßig, ebenfalls eingehalten werden. [3]Bei rollstuhlgerechten Wohnungen sind die in der DIN 18040-2 mit R gekennzeichneten Anforderungen einzuhalten.

12.5

[1]In den Bauzeichnungen sind die sanitäre Ausstattung, eine beispielhafte Möblierung und die Bewegungsflächen gemäß Nr. 12.4 darzustellen; bei Wiederholungen genügt die einmalige Eintragung. [2]Es soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.

12.6

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

12.7

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

12.8

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

12.9

[1]Eine Abstellfläche von mindestens 1 m^2 soll innerhalb der Wohnung vorgesehen werden. [2]Enthalten Wohnungen Abstellräume, die Keller ersetzen, können diese mit bis zu 6 m^2 bei der Feststellung der höchstens angemessenen Wohnfläche außer Betracht bleiben.

12.10

[1]Die Kosten der Kostengruppen 300 Bauwerk – Baukonstruktion (ohne Kosten der Garagen) und 400 Bauwerk – Technische Anlagen der DIN 276 sollen einen Betrag in Höhe von 3 000 Euro je m^2 Wohnfläche nicht übersteigen. [2]Dieser Betrag ändert sich jeweils am 1. Februar, beginnend im Jahr 2024, 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.

12.11

[1]Abweichend 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. [2]Bei einer Gebäudeänderung und -erweiterung kann ein Zuschlag von 20 v. H. angesetzt werden.

13. Besondere Wohnformen

13.1

[1]Besondere Wohnformen können nach Maßgabe des Art. 19 BayWoFG gefördert werden. [2]Den sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umständen des Einzelfalls ist Rechnung zu tragen. [3]Von der Sonderregelung der Nr. 24 kann Gebrauch gemacht werden; auf einen befristeten Vergabevorbehalt (vergleiche Nr. 24.1 Satz 2) kann verzichtet werden. [4]Dabei 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

[1]Um den besonderen Verhältnissen dieser Wohnformen gerecht zu werden, beträgt die angemessene Wohnfläche höchstens 50 m^2 je Person. [2]Insbesondere 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

[1]Der Mindesteigenkapitaleinsatz in Form von Barmitteln oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen Grundstücks soll 15 v. H. der Gesamtkosten nicht unterschreiten. [2]Bestehen 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.

Abschnitt 2
Einkommensorientierte Förderung (EOF)

15. Art der Förderung

[1]Die Förderung besteht aus einem objektabhängigen Darlehen (Nr. 20), einem belegungsabhängigen Darlehen (Nr. 21), einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte (Nr. 22), dem allgemeinen Zuschuss (Nr. 25) und den ergänzenden Zuschüssen aus den Förderbausteinen (Nrn. 26, 27 und 28), soweit die jeweiligen Förderbedingungen erfüllt sind. [2]Die sich insgesamt ergebenden Zuschüsse zu den Baukosten sind auf volle hundert Euro abzurunden.

16. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme

[1]Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist eine Aufwands- und Ertragsberechnung nach Maßgabe des Formblatts Stabau Ib zu erstellen. [2]Soweit 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 Euro je m^2 Wohnfläche und 125 Euro je Garage jährlich anzusetzen sind. [3]Die Wirtschaftlichkeit soll ausgeglichen sein. [4]Der Bauherr hat nachzuweisen, dass er einen etwaigen Minderertrag dauerhaft anderweitig abdecken kann.

17. Höchstzulässige Miete

17.1

[1]Höchstzulässige Miete im Sinn des Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach Maßgabe der Nr. 17.2. [2]Zulässige Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neu geschaffenen Mietwohnraum.

17.2

[1]Mieterhöhungen können frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit gemäß den §§ 558 und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) um höchstens 7,5 v. H. erfolgen. [2]Spätere Mieterhöhungen sind innerhalb des Bindungszeitraums nach jeweils drei Kalenderjahren nach Maßgabe von Satz 1 zulässig. [3]Beteiligt 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. [4]Die Vereinbarung einer Staffelmiete gemäß § 557a BGB ist unzulässig.

17.3

Bei einer Wiedervermietung darf die Miete den sich aus Nrn. 17.1 und 17.2 ergebenden Betrag der Höchstmiete nicht überschreiten.

17.4

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.

17.5

[1]Für 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. [2]Die 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. [3]Unterstützungsleistungen gemäß § 1 Abs. 1 Satz 3 WBVG können pauschal und unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme in Rechnung gestellt werden. [4]Wird ein Gemeinschaftsraum nicht mit Wohnraumförderungsmitteln gefördert, findet insoweit Art. 15 BayWoFG keine Anwendung. [5]Die Vermietung einer geförderten Wohnung darf nicht von der Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes abhängig gemacht werden.

18. Zumutbare Miete

[1]Die Bandbreite der zumutbaren Miete für Haushalte der Einkommensstufe I beträgt 4,00 Euro bis 7,00 Euro je m^2 Wohnfläche monatlich. [2]Für Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die

zumutbare Miete jeweils um 1,00 Euro bis zu 1,50 Euro je m^2 gegenüber der nächstniedrigeren Einkommensstufe. [3]Die Bewilligungsstelle legt entsprechend dem örtlichen Mietenniveau eigenverantwortlich die jeweils zumutbare Miete fest. [4]Für Wohnungen, die zur Belegung mit fünf und mehr Personen geeignet sind (große Mietwohnungen) und für Wohnungen, die rollstuhlgerecht (Nr. 12.4 Satz 3) sind, ist die zumutbare Miete um 0,40 Euro je m^2 Wohnfläche monatlich abzusenken.

19. Belegungsbindung

19.1

[1]Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 25, 40 oder 55 Jahre. [2]Die Frist beginnt, sobald sämtliche geförderten Wohnungen der Wirtschaftseinheit (im Sinn von § 2 Abs. 2 II. BV) bezugsfertig sind.

19.2

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 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) in Verbindung mit § 3 DVWoR geregelten Verfahren auszuüben; für die übrigen Wohnungen ist ein allgemeines Belegungsrecht zu begründen.

19.3

[1]Die 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. [2]Bei 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. [3]Für die eigenen Akten ist eine Kopie der geprüften Einkommenserklärung zu fertigen.

19.4

[1]Wird das Darlehen nach Nr. 21 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. [2]Nr. 22.9 ist entsprechend zu beachten. [3]Die Zuschüsse nach den Nrn. 25, 26, 27 und 28 sind unter Berücksichtigung der Bindungsdauer und der zehnjährigen Nachwirkungsfrist anteilig zu kürzen.

20. Objektabhängiges Darlehen

20.1

[1]Das Darlehen beträgt bei einer Belegungsbindung (Nr. 19.1) von

25 Jahren bis zu 40 v. H. der Kosten gemäß Nr. 12.10 Satz 1,

40 Jahren bis zu 50 v. H. der Kosten gemäß Nr. 12.10 Satz 1 und

55 Jahren bis zu 60 v. H. der Kosten gemäß Nr. 12.10 Satz 1.

[2]Der sich insgesamt ergebende Darlehensbetrag ist auf volle hundert Euro abzurunden. [3]Die Bewilligungsstelle kann den Festbetrag im Einzelfall angemessen verringern, wenn die Wirtschaftlichkeit des Fördervorhabens das zulässt.

20.2

Bei rollstuhlgerechten Wohnungen (Nr. 12.4 Satz 3), kann das auf diese Wohnungen entfallende Darlehen um 15 v. H. erhöht werden.

20.3

[1]Das Darlehen ist unter Berücksichtigung der in Nr. 24.1 Satz 2 und 3 genannten Grundsätze in der wirtschaftlich erforderlichen Höhe in die Finanzierung einzusetzen. [2]Der so ermittelte Betrag wird dann mit dem Bewilligungsbescheid als Festbetrag gewährt.

20.4

[1]Während der Dauer der Belegungsbindung beträgt der Zinssatz 0,5 v. H. [2]Nach 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.

20.5

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

20.6

Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 3 v. H. des Darlehensnennbetrages erhoben; dieser ist in den ersten drei Jahren halbjährlich mit je 0,5 v. H. zu entrichten.

21. Belegungsabhängiges Darlehen

21.1

[1]Die Gewährung des belegungsabhängigen Darlehens setzt voraus, dass der Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der für die jeweilige Einkommensstufe zumutbaren Miete mindestens 1,00 Euro je m^2 Wohnfläche monatlich beträgt. [2]Sofern ein belegungsabhängiges Darlehen gewährt wird, besteht vorbehaltlich der Nrn. 13 und 24 aufgrund der Bestimmungen im Bewilligungsbescheid ein Anspruch auf Zusatzförderung. [3]Für Wohnungen, für die kein belegungsabhängiges Darlehen gewährt wird, soll die Miete auf die zumutbare Miete abgesenkt werden. [4]Besteht nach Satz 2 kein Anspruch auf Zusatzförderung, wird der Zinssatz während der Dauer der Belegungsbindung auf 0,5 v. H. gesenkt.

21.2

[1]Das Darlehen ist in seiner Höhe so zu bemessen, dass unter Berücksichtigung des jeweils maßgeblichen Zinssatzes nach Nr. 21.3 Satz 1 die sich daraus ergebenden Zinserträge ausreichen, um den für die Zusatzförderung aufzubringenden Betrag zu erwirtschaften. [2]Grundlage für die Berechnung ist die bei der Antragstellung mit dem Bauherrn abgestimmte Belegungsstruktur. [3]Dabei ist von dem Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der jeweils zumutbaren Miete auszugehen. [4]Der sich errechnende Betrag ist auf volle hundert Euro aufzurunden.

21.3

[1]Der Zinssatz beträgt 4,75 v. H. jährlich. [2]Der Zinssatz nach Satz 1 wird für Vorhaben, die bis zum 31. Dezember 2023 bewilligt werden, während der Dauer der Belegungsbindung auf 2,75 v. H. abgesenkt. [3]Ab dem Jahr 2024 wird der Zinssatz jährlich neu festgesetzt. [4]Die Zinsbindungsdauer für das Darlehen beträgt entsprechend der Bindungsdauer (Nr. 19.1) 25, 40 oder 55 Jahre.

21.4

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

21.5

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

22. Zusatzförderung

22.1

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

22.2

[1]Grundlage für die Bemessung der Zusatzförderung ist der Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der zumutbaren Miete. [2]Dieser Betrag bleibt für die Bindungsdauer (Nr. 19.1) unverändert. [3]Bei der Berechnung der monatlichen Zusatzförderung ist die von der Bewilligungsstelle festgestellte Wohnfläche zugrunde zu legen.

22.3

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

Haushaltsgröße	**Grenzen für die Einkommensstufen**		
	Stufe I Euro	Stufe II Euro	Stufe III Euro
Einpersonenhaushalt	17 500	22 900	28 300
Zweipersonenhaushalt	27 500	35 350	43 200
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	5 000	7 850	10 700
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	1 300	2 250	3 200

[2]Haushalte der Einkommensstufe I erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung. [3]Bei Haushalten der Einkommensstufen II und III vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um 1,00 Euro bis zu 1,50 Euro je m^2 Wohnfläche monatlich oder um den noch verbleibenden Restbetrag. [4]Der monatliche Gesamtbetrag der Zusatzförderung ist jeweils auf volle Euro abzurunden.

22.4

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

22.5

[1]Die Zusatzförderung wird stets entsprechend der Zuordnung des Haushalts in die jeweilige Einkommensstufe gewährt. [2]Das gilt auch dann, wenn der Haushalt eine Wohnung bezieht, die für eine andere Einkommensstufe vorgesehen ist. [3]In jedem Fall ist darauf zu achten, dass der nach Nr. 21.2 Satz 2 und 3 ermittelte Betrag der jährlichen Zinserträge möglichst voll ausgeschöpft wird. [4]Sofern bei der Wiederbelegung eine sich deutlich von der ursprünglich festgelegten Belegungsstruktur abweichende Bedarfssituation ergibt, ist die Belegung der Wohnungen entsprechend der aktuellen Situation vorzunehmen.

22.6

[1]Der Antrag auf Zusatzförderung ist vom Mieter bei der zuständigen Stelle nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b DVWoR einzureichen. [2]Die 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.

22.7

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

22.8

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.

22.9

[1]Die 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. [2]Für die verbleibende Bindungsdauer ist die im Mietvertrag vereinbarte Miete auf die im Einzelfall dem Mieter nach seinem Einkommen zumutbare Miete abzusenken.

22.10

[1]Nach Ablauf des Bindungszeitraums kann die Zusatzförderung für einen Zeitraum von bis zu drei Jahren weitergewährt werden, wenn die Darlehen nach den Nrn. 21 und 22 um einen entsprechenden Zeitraum zu den während des Bindungszeitraums geltenden Konditionen verlängert werden. [2]Die Zusatzförderung wird dabei im ersten Jahr um ein Viertel des sich nach Nr. 22.2 in Verbindung mit Nr. 22.5 ergebenden Betrags, anschließend um jeweils ein weiteres Viertel je Folgejahr abgesenkt.

23. Zahlungs- und Abrechnungsverfahren

[1]Die 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. [2]Dazu erhält sie von der Regierung die für den Zahlungsabschnitt erforderlichen Abschlagszahlungen (Wertstellung jeweils zum Monatsersten) in Höhe der voraussichtlich benötigten Mittel. [3]Sollten 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. [4]Jeweils 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. [5]Dabei 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. [6]Die Regierungen erhalten vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf Anforderung die Bewirtschaftungsbefugnis für die Mittel in Höhe der voraussichtlich benötigten Beträge.

24. Sonderregelung für Personenkreise mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt

24.1

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

24.2

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

24.3

Für Mieterhöhungen der zumutbaren Miete gilt auch während des befristeten Vergabevorbehalts Nr. 17.2.

Abschnitt 3
Zuschüsse

25. Allgemeiner Zuschuss

Der allgemeine Zuschuss beträgt bis zu 600 Euro je m^2 Wohnfläche.

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

Gefördert wird die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden mit Modernisierung der bestehenden Wohnungen, insbesondere mit deren nachhaltiger energetischer Verbesserung.

26.1

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

26.2

Die Gebäudeerweiterung soll mindestens 20 v. H. der Wohnfläche oder der Wohnungsanzahl des Bestandswohnraums umfassen.

26.3

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.

26.4

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.

26.5

Für Erweiterungsflächen, die die Anforderung von Nr. 26.2 erfüllen, wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 150 Euro je m^2 Wohnfläche gewährt.

26.6

Modernisierte Wohnungen sind bei Freiwerden (Mieterwechsel) Wohnberechtigten neu zu überlassen, die über eine entsprechende Wohnberechtigung verfügen.

27. Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

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

27.1

[1]Das Vorhaben ist besonders nachhaltig, wenn es über seinen gesamten Lebenszyklus die Faktoren Ökonomie, Ökologie, technische Qualität und soziokulturelle Ansprüche miteinander in Einklang bringt. [2]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

27.2

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

27.3

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.

28. Förderbaustein „Ortskernzuschuss“

28.1

[1]Gefördert werden Projekte in städtebaulich voll integrierten Gebieten. [2]Ziel ist es, bestehende Stadtstrukturen zu nutzen und zu verdichten. [3]Auf diese Weise soll bestehende Infrastruktur besser ausgelastet und die direkte und indirekte Versiegelung von unbebauten Flächen durch Wohnbauvorhaben minimiert werden.

28.2

Die Beurteilung, ob das geplante Vorhaben den Anforderungen von Nr. 28.1 entspricht, obliegt der zuständigen Bewilligungsstelle.

28.3

Für Maßnahmen, die die Anforderung von Nr. 28.1 erfüllen, wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 100 Euro je m^2 Wohnfläche gewährt.

Abschnitt 4
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

29. Art der Förderung

[1]Die Förderung besteht aus einem Förderdarlehen (Nr. 33), dem allgemeinen Zuschuss (Nr. 25) und den ergänzenden Zuschüssen aus den Förderbausteinen (Nrn. 26, 27 und 28), soweit die jeweiligen Förderbedingungen erfüllt sind. [2]Die sich insgesamt ergebenden Beträge sind auf volle hundert Euro abzurunden.

30. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme

30.1

Das Darlehen und die 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.

30.2

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

30.3

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

30.4

[1]Der Mindesteigenkapitaleinsatz beträgt 15 v. H. der Gesamtkosten. [2]Das 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. [3]Liegt der Zinssatz für die Bundesanleihen bei 1 v. H. oder darunter, ist eine Mindestverzinsung von 1 v. H. pro Jahr anzusetzen. [4]In 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.

30.5

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

30.6

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

30.7

[1]Ergeben 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. [2]Insbesondere können nur solche Kostenänderungen berücksichtigt werden, deren Erhöhung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. [3]Wertänderungen sind nicht als Änderungen der Gesamtkosten anzusehen. [4]Soweit notwendig, sind die zum Abgleich der Aufwands- und Ertragsberechnung notwendigen Fördermittel zu bewilligen.

30.8

[1]Hat 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. [2]Wurden bei Bewilligung die nach den Nrn. 30.5 und 30.6 zulässigen Ansätze für die laufenden Aufwendungen nicht in voller Höhe angesetzt, sollen die zulässigen Ansätze in voller Höhe berücksichtigt werden. [3]Beihilferechtlich erforderliche Maßnahmen nach der Schlussabrechnung bleiben unberührt (vergleiche Art. 6 des Beschlusses 2012/21/EU).

31. Zulässige Miete

31.1

[1]Zulässige Miete ist die zumutbare Miete (Bewilligungsmiete). [2]Die zumutbare Miete richtet sich nach Nr. 18.

31.2

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

32. Belegungsbindung

Die Wohnungen sind für die Dauer von 25, 40 oder 55 Jahren an Haushalte zu vermieten, deren Einkommen die jeweilige Einkommensstufe der Tabelle in Nr. 22.3 einhält.

33. Förderdarlehen

[1]Gefördert wird im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung mit einem Förderdarlehen zu 0,5 v. H. Zins und 1 v. H. Tilgung. [2]Abweichend 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. [3]Die Darlehenshöhe errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsberechnung (Nrn. 30.2 bis 30.6). [4]Für 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.

Abschnitt 5
Abwicklung und weitere Bestimmungen

34. Auszahlung

34.1

[1]Der Bauherr hat die Auszahlung der Darlehen und Zuschüsse bei der Bewilligungsstelle zu beantragen. [2]Diese prüft den Stand des Baufortschritts und legt den Auszahlungsantrag der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt vor. [3]Dabei 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, bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung und Vorlage des Verwendungsnachweises (Nr. 35).

34.2

[1]Die Auszahlung der Zuschüsse nach Nr. 25 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,

[2]Die Zuschüsse nach den Nrn. 26, 27 und 28 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.

34.3

Zur Auszahlung der Raten müssen die im Bewilligungsschreiben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt genannten Voraussetzungen erfüllt sein (siehe Nr. 61.2).

34.4

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

35. Verwendungsnachweis

35.1

[1]Der Förderempfänger 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. [2]Die Bewilligungsstelle entscheidet über die Anerkennung der Schlussabrechnung durch Bescheid. [3]Eine Fertigung hat sie der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zuzuleiten.

35.2

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

35.3

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.

36. Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen

36.1

[1]Miet- 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. [2]Voraussetzung ist, dass hierfür ein erheblicher, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht (vergleiche Nr. 9.1).

36.2

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

36.3

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.

37. Mittelbare Belegung

37.1

Die Belegungs- und Mietbindungen für die im Rahmen der EOF und AOF geförderten neu geschaffenen und gemäß Nr. 26 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 gefördertem, verfügbaren Wohnraum (Ersatzwohnraum) begründet werden.

37.2

[1]Der Ersatzwohnraum soll sich in der Gemeinde befinden, in der der neue Wohnraum geschaffen wird. [2]Soweit es aus wohnungswirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist, kann Ersatzwohnraum auch in anliegenden Gemeinden gebunden werden.

37.3

[1]Bei der Auswahl der Ersatzwohnungen ist zu beachten, dass die ausgewählten Wohnungen keiner Bindung unterliegen und entsprechend Nr. 19 dieser Bestimmungen in Verbindung mit Nr. 5.8 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VVWoBindR) belegt werden können. [2]Zudem ist darauf zu achten, dass bei möglichen Wohnflächenüberschreitungen die sich für den vorgesehenen Kreis der Wohnungssuchenden ergebenden höheren Mietbelastungen diesen auch zugemutet werden können.

37.4

Für die Ersatzwohnungen hat die Bewilligungsstelle die höchstzulässige Miete festzulegen und zugleich die zumutbare Miete zu bestimmen.

37.5

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

37.6

[1]Bei der Bemessung der Förderhöhe hat die Bewilligungsstelle hinsichtlich der Zuschüsse nach den Nrn. 25, 27 und 28 auf die neu zu bauenden Wohnungen abzustellen. [2]Bei der Festlegung des belegungsabhängigen Darlehens ist die Wohnfläche der neu zu errichtenden Wohnungen zugrunde zu legen. [3]Bei den Einkommensstufen ist auf den konkreten Bedarf bei den Ersatzwohnungen Bezug zu nehmen.

37.7

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

37.8

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

37.9

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

Teil 3
Eigenwohnraum und Mietwohnraum im Zweifamilienhaus

38. Förderungsvoraussetzungen

38.1

[1]Eigenwohnraum 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. [2]Die 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. [3]Der zu fördernde Haushalt hat die in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG genannte Einkommenshöchstgrenze einzuhalten.

38.2

[1]Bei 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. [2]Beim Erwerb von Wohnraum müssen die Erwerber nachweisen, dass der Erwerb gesichert ist oder der Erwerb durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird.

38.3

[1]Eine 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. [2]Dabei darf die ortsüblich für vergleichbaren Wohnraum erzielbare Miete nicht überschritten werden. [3]Wird 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. [4]Hinsichtlich der Wohnungsgrößen ist Nr. 12.2 zu beachten.

39. Einsatz der Fördermittel

39.1

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

39.2

[1]Die soziale Dringlichkeit bestimmt sich nach den Gesamtumständen des Einzelfalls. [2]Dabei 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.

39.3

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.

39.4

[1]Bei 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). [2]Gegebenenfalls 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).

39.5

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

40. Förderfähige Kosten

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

41. Förderung

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

42. Darlehen

42.1

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

42.2

[1]Der Zinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 v. H. jährlich. [2]Anschließend 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.

42.3

Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird ausschließlich mit einem Darlehen gefördert.

42.4

[1]Die ersten zwei Jahre sind tilgungsfrei. [2]Danach beträgt die Tilgung 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. [3]Beim 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.

42.5

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

42.6

Die Darlehensleistungen (Nrn. 42.2, 42.4 und 42.5) sind monatlich zu entrichten.

43. Zuschuss für Kinder und ergänzende Zuschüsse

43.1

Haushalte mit Kindern im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) erhalten einen Zuschuss in Höhe von 7 500 Euro je Kind; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist.

43.2

[1]Der Kinderzuschuss nach Nr. 43.1 wird nur in Verbindung mit dem Darlehen nach Nr. 42.1 gewährt. [2]Das nach Maßgabe der Nr. 42.1 ermittelte Darlehen darf nicht deshalb gekürzt werden, weil ein Kinderzuschuss zu bewilligen ist.

43.3

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

43.4

[1]Beim Zweiterwerb von bestehenden Familienheimen und Eigentumswohnungen wird ein das Darlehen ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 v. H. der förderfähigen Kosten, maximal 50 000 Euro gewährt. [2]Dies gilt auch, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird.

43.5

[1]Die Gewährung des Zuschusses nach Nr. 43.4 ist nur in Verbindung mit dem Darlehen nach Nr. 42.1 möglich. [2]Der sich insgesamt ergebende Zuschussbetrag ist auf volle hundert Euro abzurunden. [3]Das nach Maßgabe der Nr. 42.1 ermittelte Darlehen darf nicht deshalb gekürzt werden, weil ein Zuschuss für den Erwerb zu bewilligen ist.

44. Eigenleistungen

44.1

[1]Die Eigenleistung soll mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten betragen. [2]Insbesondere bei der Förderung von Haushalten mit drei oder mehr Kindern kann die Bewilligungsstelle eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 15 v. H. [3]Eine Eigenleistung von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten muss durch Bereitstellung eigener Geldmittel oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen Grundstücks erbracht werden. [4]Bei der Mindesteigenleistung können Zuschüsse anderer Zuwendungsgeber sowie die Zuschüsse nach Nr. 43 berücksichtigt werden.

44.2

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).

45. Tragbarkeit der Belastung

45.1

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

45.2

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

– für den Antragsteller 1 200 Euro monatlich,

– für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 300 Euro, ab dem dritten Kind 250 Euro, monatlich.

45.3

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

45.4

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).

45.5

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

45.6

[1]Soweit 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. [2]Dabei müssen die privaten Vorsorgeeinrichtungen in ihrer Zielsetzung der gesetzlichen Sozialversicherung entsprechen.

45.7

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).

45.8

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.

45.9

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).

45.10

[1] Bei der Gegenüberstellung von verfügbaren Geldmitteln des Haushalts und der Belastung aus der Immobilie ist eine angemessene Überschreitung der zum Lebensunterhalt notwendigen Mindestbeträge (Nr. 45.2 Satz 4) zuzugestehen. [2]Beträgt die Überschreitung mehr als 75 v. H. des zum Lebensunterhalt notwendigen Mindestbetrages, soll die Bewilligungsstelle prüfen, ob eine Absenkung der zunächst festgesetzten Fördermittel in Betracht kommt.

46. Besondere technische Anforderungen

46.1

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

46.2

[1]Die angemessene Grundstücksgröße beim Bau (nicht beim Erst- und Zweiterwerb) von Eigenheimen ist in Anlehnung an die Gebietskategorien des Landesentwicklungsprogramms zu beurteilen.
[2]Orientierungswerte für die angemessene Grundstücksgröße sind:

– in Verdichtungsräumen 400 m^2,

– im ländlichen Raum 600 m^2.

46.3

[1]Die Zulässigkeit einer Überschreitung der Orientierungswerte ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. [2]Sie 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.

46.4

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

46.5

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**	
		ETW	Familienheim
2 bis 4	5	120 m^2	145 m^2
5	6	135 m^2	160 m^2
Für jede zusätzliche Person	+ 1 zusätzlicher Individualraum	+ max. 15 m^2	

46.6

[1]Bei der Nutzung vorhandener Bausubstanz richtet sich die Angemessenheit der Wohnfläche nach Nrn. 46.4 und 46.5. [2]Überschreitet 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.

46.7

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

46.8

[1]Ist 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 m^2 mehr betragen. [2]Einer Erhöhung der Wohnfläche soll nur zugestimmt werden, wenn die Bewegungsflächen nach Teil 2 der DIN 18040 erforderlich und entsprechend planerisch nachgewiesen sind. [3]Mit diesen Mehrflächen ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.

46.9

Benötigt eine dem Haushalt angehörende schwerbehinderte oder pflegebedürftige Person einen abgeschlossenen Therapieraum, kann dafür ein zusätzlicher Wohnraum mit bis zu 15 m^2 Wohnfläche vorgesehen werden.

46.10

[1]Die Individualräume (Schlafräume oder Kinderzimmer) für eine Person sollen mindestens 10 m^2, für zwei Personen mindestens 14 m^2 groß sein. [2]Eine 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. [3]Die Individualräume sollen möglichst über Flure erschlossen werden und keine Durchgangsräume sein.

46.11

Enthalten Wohnungen Abstellflächen, die Keller ersetzen, können diese mit bis zu 10 m^2 bei der Feststellung der angemessenen Wohnfläche außer Betracht bleiben.

46.12

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

46.13

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

46.14

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.

47. Auszahlung

47.1

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

47.2

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, bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung und Vorlage des einfachen Verwendungsnachweises (Nr. 48.2).

47.3

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. 48).

47.4

Der Zuschuss nach Nr. 43.1 und Nr. 43.4 kann zusammen mit der ersten Rate des Darlehens in einer Summe ausgezahlt werden.

47.5

[1]Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt von den Regelungen der Nrn. 47.1 bis 47.4 abweichen. [2]Dies gilt insbesondere, wenn mehr als 10 v. H. der Gesamtkosten auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entfallen.

48. Verwendungsnachweis

48.1

[1]Bei Bauvorhaben, die der Förderempfänger selbst als Bauherr durchführt, ist der Bewilligungsstelle innerhalb von sechs Monaten nach restloser Fertigstellung der Baumaßnahme ein einfacher Verwendungsnachweis (Muster 4 zu Art. 44 BayHO) sowie ein Nachweis über die Einnahmen und Ausgaben (Formblatt Stabau IV) vorzulegen. [2]Die Bewilligungsstelle bestätigt, dass das geförderte Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich entsprechend den Vorgaben des Bewilligungsbescheids und des Darlehensvertrags erstellt wurde und bestimmungsgemäß belegt ist.

48.2

[1]Als 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. [2]Dazu hat der Förderempfänger der Bewilligungsstelle spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung einen einfachen Verwendungsnachweis (Muster 4 zu Art. 44 BayHO) vorzulegen. [3]Originalbelege zur Begleichung des Kaufpreises und aller angefallenen Nebenkosten (zum Beispiel Notar- und Grundbuchgebühren) können stichprobenweise angefordert werden.

48.3

Die Belege und Verträge sowie alle sonst mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen sind für die Dauer von fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren.

49. Belegungsbindung

49.1

[1]Der Förderempfänger ist verpflichtet, den Eigenwohnraum für die Dauer von 15 Jahren selbst zu nutzen. [2]Die Belegungsbindung für Mietwohnraum im Zweifamilienhaus besteht für die Dauer von 15 Jahren. [3]Die 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.

49.2

[1]Gibt 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. [2]Wird 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. [3]Unterbricht 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. [4]Die Bindungsdauer wird um die Dauer der Unterbrechung verlängert. [5]Nimmt 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.

49.3

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

49.4

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).

49.5

[1]Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, enden die Bindungen nach Nr. 49.1 zum Zeitpunkt der Rückzahlung; bei einer Vermietung enden die Bindungen zum Zeitpunkt der Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses, spätestens aber mit Ablauf der planmäßigen Bindungsdauer. [2]Gleiches gilt, wenn die Fördermittel wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides zurückgefordert werden.

49.6

Wird die Nutzung des für eigene Wohnzwecke geförderten Wohnraums vor Ablauf der Belegungsbindung aufgegeben oder das Förderdarlehen freiwillig vorzeitig zurückgezahlt, sind für jedes volle Kalenderjahr der nicht zweckentsprechenden Belegung beziehungsweise der vorzeitigen Beendigung der Bindung die Zuschüsse gemäß Nr. 43 anteilig zurückzufordern.

50. Übertragung von Fördermitteln

50.1

[1]Die Fördermittel können auf Antrag des Förderempfängers auf ein anderes Objekt übertragen werden. [2]Die Übertragung ist bei der für das neue Objekt zuständigen Bewilligungsstelle unter Verwendung des

Formblatts Stabau I a zu beantragen. [3]Dem Antrag sind die Finanzierungsnachweise für das neue Objekt sowie aktuelle Einkommensnachweise, aufgrund derer die Tragbarkeit der Belastung geprüft werden kann, beizufügen. [4]Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt kann weitere Unterlagen vom Förderempfänger anfordern. [5]Bei einer Übertragung früher gewährter Fördermittel vom bisherigen auf ein anderes Objekt ist der Verkaufserlös des bisherigen Objekts zur Finanzierung des neuen Objekts einzusetzen.

50.2

[1]Sollen die Fördermittel auf ein Objekt im Zuständigkeitsbereich einer anderen Bewilligungsstelle übertragen werden, ist die bislang zuständige Bewilligungsstelle von der nach Nr. 60.1 zuständigen Bewilligungsstelle von der Übertragung zu unterrichten. [2]Der Bescheid über die Zustimmung zur Übertragung ist dem Förderempfänger über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt bekannt zu geben.

51. Eigentümerwechsel

51.1

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.

51.2

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

Teil 4
Anpassung von bestehendem Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung

52. Ziel der Förderung und Art der baulichen Maßnahmen

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

53. Förderfähige Kosten

[1]Auszugehen ist zunächst von den Gesamtkosten der Maßnahme. [2]Förderfähig 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.

54. Förderempfänger und begünstigte Person

54.1

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

54.2

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

54.3

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

54.4

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

55. Förderung

55.1

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

55.2

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

55.3

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

55.4

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

56. Belegungsbindung

56.1

Während der Dauer von fünf Jahren nach Beendigung der baulichen Maßnahmen darf die Wohnung nur von Haushalten mit wenigstens einer begünstigten Person (Nr. 54.2) belegt werden.

56.2

[1]Wenn 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. [2]Die Bewilligungsstelle kann auf eine Rückforderung verzichten, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalles unbillig wäre. [3]Bei Eigenwohnraum gilt dies insbesondere dann, wenn die begünstigte Person verstirbt oder die Wohnung aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr nutzen kann.

57. Kumulierung mit anderen Finanzierungshilfen

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

58. Auszahlung

Soweit vertretbar erfolgt die Auszahlung nach Vorlage des Verwendungsnachweises.

59. Nachweis der Verwendung

[1]Als 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. [2]Dazu hat der Förderempfänger der Bewilligungsstelle spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der baulichen Maßnahme die Originalbelege (Einnahme- und Ausgabebelege) vorzulegen. [3]Die Belege müssen die im Geschäftsverkehr üblichen Angaben und Anlagen enthalten, die Ausgabebelege insbesondere den Zahlungsempfänger, Grund und Tag der Zahlung und den Zahlungsbeweis. [4]Die Belege und Verträge sowie alle sonst mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen sind für die Dauer von fünf Jahren nach Erstellung der Schlussbestätigung durch die Bewilligungsstelle aufzubewahren.

Teil 5
Förderverfahren

60. Antrags- und Bewilligungsverfahren

60.1

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.

60.2

[1]Die Bewilligungsstelle prüft die Förderungsvoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. [2]Dabei ist für Fördermittel nach Teil 2 und Teil 3 die Bayerische Landesbodenkreditanstalt einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. [3]Liegen für Fördermaßnahmen 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.

60.3

Die Bewilligungsstelle entscheidet über einen Widerruf und eine Rückforderung bei den Nrn. 13.3, 25, 26, 27, 28, 43 und 55.1.

61. Aufgaben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

61.1

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

61.2

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.

61.3

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.

61.4

[1]Richten 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. [2]Kommt 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.

61.5

[1]Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ist ermächtigt, die Darlehen jederzeit aus wichtigem Grund zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen. [2]Näheres regelt der Darlehensvertrag. [3]Wichtige 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.

62. Sicherung der Zweckbestimmung

62.1

[1]Das Darlehen ist im Grundbuch an rangbereitester Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. [2]Sofern 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. [3]Dem Darlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen. [4]Zuschüsse werden nicht dinglich gesichert.

62.2

Abweichend von Nr. 62.1 Satz 3 dürfen für Maßnahmen nach 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 DVWoR 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.

62.3

Abweichend von Nr. 62.1 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. 62.2 Spiegelstrich 2 bis 4 erfüllt sind und die geförderte Wohnfläche (staatliche und kommunale Förderung) mindestens 25 v. H. der Gesamtmaßnahme umfasst.

63. 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

64. Abweichungen

[1]Die 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 3, 12.6 Satz 1 und 18 Satz 1 und 2 zulassen. [2]Andere Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

65. Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Überleitungsregelungen

65.1

Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 3. Mai 2023 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

65.2

Die Wohnraumförderbestimmungen 2022 (WFB 2022) vom 16. März 2022 (BayMBl. Nr. 204) treten mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Bekanntmachung außer Kraft.

65.3

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 WFB 2022 bis spätestens 31. Dezember 2023 erfolgen.

Dr. Thomas Gruber

Ministerialdirektor