

Richtlinie über die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen
(Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB–)

(Haushaltsgröße und Wohnflächen auf Seite 4)

Fundstelle: Nds. MBl. 2000 Nr. 27, S. 580

Zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.08.2008 (Nds. MBl. 2008 Nr. 32, S. 862)

Inhaltsübersicht

Zur Durchführung der Aufgaben nach dem WoFG im Land Niedersachsen werden gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 5 Abs. 2 WoFG die nachfolgenden Bestimmungen erlassen:

A. Allgemeines

1. Förderzweck, Rechtsgrundlagen

1.1 Das Land gewährt auf Antrag Fördermittel für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung nach § 1 Abs. 1 WoFG.

1.2 Die Förderung erfolgt auf der Grundlage des WoFG, des § 44 LHO, des jährlichen Wohnraumförderungsprogramms und nach dieser Richtlinie.

Die VV zu § 44 LHO finden Anwendung, soweit diese Richtlinie oder das jährliche Wohnraumförderungsprogramm keine abweichenden Regelungen enthalten.

1.3 Über die Gewährung von Fördermitteln entscheidet die Bewilligungsstelle aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

2. Gegenstand der Förderung, Art der Fördermittel

2.1 Gegenstand der Förderung nach dieser Richtlinie sind die Maßnahmen nach § 2 Abs. 1 WoFG.

2.2 Nicht gefördert wird Wohnraum,

– der nicht zur dauerhaften Vermietung oder Eigennutzung bestimmt ist (z. B. Ferienwohnungen, Wochenendhäuser, Wohnlauben, Baracken, Behelfsbauten),

– der in seiner Bauausführung, Ausstattung oder Größe sowie hinsichtlich der sich ergebenden Miete oder Belastung nicht den allgemeinen Wohnbedürfnissen entspricht (z. B. Luxuswohnungen, Primitivbauten),

– dessen Gesamtkosten voraussichtlich die Kosten überschreiten, die für vergleichbare Objekte in derselben Region üblicherweise entstehen,

– in Gebäuden, die nicht nur Wohnzwecken dienen bzw. in Gebäuden mit Geschäftsräumen, wenn der Wohnwert der Räume durch die andere Nutzung gemindert wird.

2.3 Zur Förderung können die in § 2 Abs. 2 WoFG genannten Fördermittel eingesetzt werden. Näheres regelt das jährliche Wohnraumförderungsprogramm des Landes.

Für nachstellige Darlehen zur Schaffung und zum Erwerb von Wohnraum können daneben auch Landesbürgschaften nach den BüRL übernommen werden.

3. Förderempfänger

3.1 Förderempfänger können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften sein.

3.2 Zielgruppe der Förderung sind die Haushalte nach § 1 Abs. 2 WoFG.

3.3 Wohnraum wird nur für Haushalte gefördert, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG bzw. in der EinkGrVO nicht übersteigt. Näheres regelt das jährliche Wohnraumförderungsprogramm des Landes.

3.4 Für die Feststellung der Familien- und Einkommensverhältnisse gelten die Bestimmungen des EkPrüfErl.

3.5 Ältere Menschen i. S. dieser Richtlinie sind Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben (vgl. § 5 a Satz 4 WoBindG).

3.6 Schwerbehinderte Menschen haben den Grad ihrer Behinderung durch einen amtlichen Bescheid oder eine amtliche Bescheinigung (z. B. Schwerbehindertenausweis) nachzuweisen.

4. Zuständigkeiten

4.1 Für die Durchführung von Aufgaben nach dem WoFG und nach dieser Richtlinie sind sachlich und örtlich zuständig die Wohnraumförderungsstellen (WFS), in deren Gebiet das Fördervorhaben liegt. Dies sind nach der Allg.Zust.VO-Kom die Landkreise, die kreisfreien Städte, die großen selbständigen Städte und die selbständigen Gemeinden sowie die Region Hannover und die regionszugehörigen Gemeinden, soweit diese ihre Zuständigkeit nicht auf die Region rückübertragen haben.

Die Wohnraumförderungsstellen nehmen die Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis wahr.

4.2 Die Aufgaben der Bewilligungsstelle werden von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank), wahrgenommen.

4.3 Die Aufgaben der für die soziale Wohnraumförderung zuständigen obersten Landesbehörde werden durch das MS wahrgenommen.

B. Fördergrundsätze

5. Fördervorrang, Nachhaltigkeit

Die soziale Wohnraumförderung verbindet die Erreichung sozialer und wirtschaftlicher Zielsetzungen mit dem nachhaltigen Erhalt der Umwelt. Über die §§ 6, 7, 8 und 12 WoFG hinaus werden daher bevorzugt gefördert:

- Maßnahmen in kosten- und flächensparender Bauweise,
- Maßnahmen in ökologischer Bauweise,
- Projekte mit bedarfsgerechten Mischungen von geförderten und freifinanzierten Wohnungen sowie von allgemeinen Mietwohnungen, Alten- und Behindertenwohnungen einschließlich der erforderlichen Betreuungsangebote,
- generationenübergreifendes Wohnen,
- Wohnvorhaben mit siedlungsbezogenen Gemeinschaftshäusern oder -räumen,
- Wohnungen bzw. separate Wohnräume für Jugendliche,
- Modelle der Kombination von Arbeits- und Wohnraumförderung,
- Vorhaben in Gruppenselbsthilfe,
- Wohnvorhaben auf Brachen in integrierten Lagen und
- Vorhaben im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen von besonderer Bedeutung, insbesondere in städtebaulichen Sanierungsgebieten, vor allem in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, sowie in ehemaligen Unterkunftsgebieten.

Auch kommunale Wohnraumversorgungskonzepte nach § 3 Abs. 3 WoFG können bei der Förderung bevorzugt berücksichtigt werden.

6. Förderzusage und Darlehensvertrag

6.1 Die Förderzusage erfolgt

- in der Mietwohnraumförderung durch einen öffentlichrechtlichen Vertrag der Förderempfänger mit der Bewilligungsstelle,
- in der Eigentumsförderung durch einen Bewilligungsbescheid.

Die sich hieraus ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen gehen bei einem Eigentumswechsel auf den Rechtsnachfolger über.

Neben der Förderzusage ist ein privatrechtlicher Darlehensvertrag abzuschließen.

6.2 Die in der Förderzusage nach § 13 Abs. 2 WoFG zu treffenden Bestimmungen werden im jährlichen Wohnraumförderungsprogramm festgelegt, soweit nicht diese Richtlinie bereits entsprechende Regelungen enthält.

6.3 Kooperationsverträge über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung (§ 14 WoFG) bedürfen – sofern hierbei Vereinbarungen über sich aus der Förderzusage ergebende Rechte und Pflichten getroffen werden – der Zustimmung der Bewilligungsstelle.

7. Eigenleistung

7.1 Eigenleistungen der Antragsteller sind in der Regel als angemessenen anzusehen, wenn sie

- bei Eigentumsmaßnahmen mindestens 15 v. H.,
- bei Mietwohnungen mindestens 25 v. H.

der im Förderantrag genannten Gesamtkosten für die zu fördernde Maßnahme betragen; Zuwendungen von Dritten können angerechnet werden.

Die Bewilligungsstelle kann im Einzelfall eine geringere Eigenleistung zulassen.

7.2 Wird durch Selbsthilfe eine Eigenleistung erbracht, die über die angemessene Eigenleistung nach Nummer 7.1 hinausgeht, so wird die dadurch eintretende Minderung der Kapitalkosten bei der Bemessung der Zuwendung nicht berücksichtigt.

8. Gesamtfinanzierung und Bonität

Voraussetzung für eine Förderung ist eine gesicherte Gesamtfinanzierung des zu fördernden Objekts.

Zur Prüfung der weiteren Förderungsvoraussetzungen nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 WoFG ist die Bewilligungsstelle berechtigt, die Bonität der Antragstellerin oder des Antragstellers zu prüfen; zu diesem Zweck können auch Auskünfte bei Handels- und Wirtschaftsauskunfteien eingeholt werden. Die Kosten hierfür trägt die Antragstellerin oder der Antragsteller.

9. Kumulationsverbot

Die Zuwendungen in den jeweiligen Programmteilen werden nicht kumulativ gewährt, sofern im jährlichen Wohnraumförderungsprogramm nichts anderes geregelt ist.

Demgegenüber können Landesbürgschaften nach Nummer 2.3 Abs. 2 kumulativ zu anderen Fördermitteln eingesetzt werden.

10. Förderungs Ausschluss

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

10.1 mit dem Bau des ausgewählten Objekts vor Bewilligung der beantragten Fördermittel begonnen wurde und keine Ausnahme zugelassen worden ist. Beim Erwerb vorhandenen Wohnraumes zur Eigennutzung wird der Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages dem Baubeginn gleichgesetzt.

Der Erwerb eines Baugrundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts sowie die Erteilung eines Auftrages zur Planung oder zur Bodenuntersuchung gelten nicht als Baubeginn.

Für Maßnahmen im Bereich der Mietwohnraumförderung gilt der Baubeginn nach Mittelreservierung (Nummer 35) auf Risiko der Antragsteller als zugelassen. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung des Antrags wird hierdurch nicht begründet.

10.2 die Förderung auch bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist, insbesondere wenn die Wohnungssuchenden und die zugehörigen Haushaltsmitglieder aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse oder aufgrund von Zuwendungen Dritter in der Lage sind, sich selbst auch ohne den Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln angemessenen Wohnraum zu beschaffen oder

10.3 die Antragsteller bereits Wohnraumförderungsmittel zur Schaffung anderen selbstgenutzten Wohnraumes erhalten haben. Letzteres gilt nicht, wenn

- zwingende Gründe einen Wohnungswechsel erfordern,
- die bisher ausgezahlten Fördermittel auf den Erwerber der Wohnung übertragen oder vollständig zurückgezahlt werden,
- auf die Auszahlung noch ausstehender Teilbeträge verzichtet wird und
- der Barerlös aus dem Verkauf des geförderten Objekts voll für die Finanzierung des neuen Wohnraumes eingesetzt wird.

10.4 Förderungen dürfen nur dann ausgesprochen werden, wenn die Förderempfänger ihren vertraglichen Verpflichtungen, die sie im Zusammenhang mit früher gewährten Wohnraumförderungsmitteln eingegangen sind, in vollem Umfang nachgekommen sind.

10.5 Die Bewilligungsstelle kann in begründeten Einzelfällen auf Antrag Ausnahmen zulassen.

11. Angemessene Wohnflächen

11.1 Für die Bemessung der angemessenen Wohnungsgrößen gelten die Regelungen des § 10 WoFG, der WoFIV sowie die nachfolgend genannten Wohnflächengrenzen.

11.2 Bei Mietwohnungen gelten folgende Wohnflächen als angemessen:

– für Alleinstehende	bis 50 m ² ,
– für zwei Haushaltsmitglieder	bis 60 m ² ,
– für drei Haushaltsmitglieder	bis 75 m ² ,
– für vier Haushaltsmitglieder	bis 85 m ² ,
– für jedes weitere Haushaltsmitglied	bis 10 m ² zusätzlich.

11.3 Bei Eigentumsmaßnahmen gelten folgende Wohnflächen als angemessen:

- für Haushalte mit bis zu zwei Personen bis zu 90 m²,
- für Haushalte mit drei bis zu fünf Personen bis zu 130 m²,
- für jedes weitere Haushaltsmitglied bis zu 10 m² zusätzlich.

Weitere Regelungen können im jährlichen Wohnraumförderungsprogramm getroffen werden.

11.4 Die angemessene Wohnfläche erhöht sich darüber hinaus

– für Alleinerziehende und

– für jeden schwerbehinderten Menschen um jeweils weitere 10 m².

Sie erhöht sich um weitere 10 m², soweit ein besonderer persönlicher oder beruflicher Bedarf nachgewiesen wird.

11.5 Die Wohnraumförderungsstelle kann darüber hinaus einer Überschreitung der Wohnflächengrenze von bis zu 10 v. H. zustimmen, wenn bauliche Erfordernisse wie z. B. der Grundstückszuschnitt, die Baugrenzen oder Baulasten die Einhaltung der genannten Grenzen verhindern; in begründeten Einzelfällen kann sie weitere Ausnahmen zulassen.

11.6 Die vorgenannten Wohnflächengrenzen gelten nicht für den Erwerb von Bestandswohnungen. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass eine angemessene Unterbringung des Haushalts, hier insbesondere der Kinder, gewährleistet ist.

11.7 Unzureichende Wohnverhältnisse (siehe Nummern 23.2 und 23.3) dürfen durch die Förderung nicht begründet werden.

12. Ausschreibung nach der VOB

12.1 Bei Bauvorhaben mit mehr als vier Wohneinheiten muss eine Ausschreibung nach den Bestimmungen der VOB erfolgen. Maßgeblich hierfür ist nicht die Anzahl der zu fördernden Wohnungen, sondern die Gesamtzahl der in dem Gebäude befindlichen Wohnungen.

12.2 Der Förderempfänger ist – entsprechend den Regelungen der VOB – bei der Durchführung der Ausschreibung verpflichtet, den Teilnehmern an der Ausschreibung die zuständige Nachprüfstelle zu benennen. Diese Verpflichtung ist Bestandteil der Förderzusage.

C. Mietwohnraum

13. Fördervoraussetzungen

Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn die am örtlichen Wohnungsmarkt erzielbare Miete ausreicht, die Zinsen, Verwaltungskosten und die Tilgung für die als Baudarlehen gewährten Wohnraumförderungsmittel sowie für andere grundbuchlich gesicherte Darlehen nebst angemessenen Bewirtschaftungskosten, mit Ausnahme der Abschreibung, auf Dauer zu decken.

14. Vorrangig zu berücksichtigende Maßnahmen

14.1 Bei der Auswahl von Objekten für eine Förderung haben Gebäude mit mehr als zwei Mietwohnungen Vorrang.

14.2 Bei der Förderung von Wohnraum für ältere oder schwerbehinderte Menschen haben Bauvorhaben für "Betreutes Wohnen" Vorrang. In diesem Fall ist neben dem Mietvertrag ein Betreuungsvertrag abzuschließen (Anlage).

Im Rahmen des Betreuungsvertrages beträgt die Höhe des Betreuungsentgelts in der Grundleistung

- für Einzelpersonen monatlich maximal 60,—
EUR,
- für Ehepaare oder Haushaltsgemeinschaften mit zwei Personen monatlich maximal 90,—
EUR.

Diese Betragsgrenzen gelten auch für bereits bestehende Betreuungsverträge.
Für über die Grundleistungen hinausgehende weitere Hilfeleistungen (z. B. Teilnahme an Essens- oder Wäschediensten) können weitere Vereinbarungen als Zusatzleistung getroffen werden; diese müssen jedoch gesondert abgegolten werden.

14.3 Bei der Förderung von Bauvorhaben des "Betreuten Wohnens" können Wohnungen für das erforderliche Betreuungs- und Hauspersonal mit gleichen Fördersätzen in die Förderung einbezogen werden.

15. Bedarfsgerechte Planung

15.1 Bei der Planung der zu fördernden Mietwohnungen soll auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und für verschiedene Nutzergruppen geachtet werden. Die Zahl der Wohnräume und deren Zuschnitt müssen im Verhältnis zur Größe der Wohnung so bemessen sein, dass die Vermietung an eine entsprechende Anzahl von Haushaltsmitgliedern gemäß Nummer 11 ermöglicht wird.

15.2 Nach § 44 Abs. 3 NBauO müssen

- in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sowie
- zusätzlich in jeder achten Wohnung die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische rollstuhlgerecht sein.

Eine besondere Förderung von Wohnungen für schwerbehinderte Menschen nach dieser Richtlinie erfolgt daher – nach einer vom Förderempfänger abzugebenden Bescheinigung – nur für Wohnungen, die über diese gesetzliche Verpflichtung hinaus gebaut oder umgebaut werden.

Nach Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und anderer Rechtsvorschriften gilt § 44 Abs. 3 Satz 2 NBauO nicht für Gebäude, deren Errichtung während des Zeitraumes vom 1. 7. 2005 bis zum 30. 6. 2009 genehmigt wurde oder, sofern eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, mit deren Errichtung während dieses Zeitraumes rechtmäßig begonnen wurde.

15.3 Separate Abstellräume innerhalb einer Wohnung sind bei der Ermittlung der bedarfsgerechten Wohnfläche nach Nummer 11, bei der Bemessung des Förderungsbetrages und bei der Berechnung der zulässigen Höchstmiete maximal bis zu einer Größe von 1,5 m² zu berücksichtigen. Für Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und gedeckte Freisitze vorgesehene Flächen können bis zu einer Größe von maximal 10 v. H. der Gesamtwohnfläche berücksichtigt werden.

16. Zulässige Belegung

16.1 Bei der Vermietung der Wohnungen ist darauf zu achten, dass die Größe der Wohnungen in einem bedarfsgerechten Verhältnis zur Größe des Haushaltes steht.

16.2 Die geförderten Wohnungen dürfen für die Dauer der Belegungsbindung nur an berechnigte Wohnungssuchende vermietet werden.

Der Förderempfänger hat sich vor Abschluss eines Mietvertrages durch eine Bescheinigung der Wohnraumförderungsstelle nachweisen zu lassen, dass die oder der Wohnungssuchende zum Bezug einer Belegrechtswohnung der entsprechenden Größe berechnigt ist. Bei der Ausstellung der Wohnberechnigungsbescheinigung ist die für den Haushalt angemessene Wohnfläche nach Nummer 11 anzugeben.

16.3 Die Erfüllung der Verpflichtung nach Nummer 16.2 kann auch durch mittelbare Belegung i. S. von § 26 Abs. 1 Nr. 3 WoFG erbracht werden.

Für den Fall der mittelbaren Belegung entfällt das Belegungsrecht für die geförderte Wohnung, wenn und solange mit Einverständnis der Wohnraumförderungsstelle ein Belegungsrecht an einer anderen in Lage, Art und Güte vergleichbaren Mietwohnung (Ersatzwohnung) begründet wird.

Voraussetzung für eine mittelbare Belegung ist, dass die Ersatzwohnung zum Zeitpunkt des Übergangs des Belegungsrechts nicht vermietet ist. Ein Wechsel der Ersatzwohnung während der Dauer der Belegungsbindung ist mit Einverständnis der Wohnraumförderungsstelle zulässig. Das Belegungsrecht wird von der Wohnraumförderungsstelle ausgeübt; diese führt ein Verzeichnis darüber, welche Wohnung jeweils dem Belegungsrecht unterliegt.

17. Zulässige Miete

17.1 Die Miete für geförderte Wohnungen und Ersatzwohnungen wird im jeweiligen Wohnraumförderungsprogramm des Landes bestimmt. Neben dieser Miete dürfen nur die Betriebskosten i. S. der BetrKV nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB erhoben werden.

17.2 Nach Ablauf von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Belegungsbindung etwaige Mieterhöhungen nur im Rahmen der §§ 558 ff. BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – innerhalb von jeweils drei Jahren um nicht mehr als 15 v. H. erhöht werden. Die sich hiernach ergebende Miethöhe ist auch im Fall der Wiedervermietung einzuhalten.

17.3 Abweichende Vereinbarungen i. S. von § 557 BGB, insbesondere die Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557 a Abs. 1 BGB) sowie die Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557 b Abs. 1 BGB), sind nicht zulässig.

18. Dauer der Zweckbestimmung

18.1 Die Dauer der Zweckbestimmung der Wohnung (Belegungs- und Mietbindung nach § 29 WoFG) ergibt sich aus dem jährlichen Wohnraumförderungsprogramm und der Förderzusage.

18.2 Die Zweckbestimmung beginnt bei Neubauvorhaben mit der Bezugsfertigkeit, bei Aus-, Umbau- und Modernisierungsvorhaben mit dem Ende der baulichen Maßnahmen.

18.3 Über die Regelungen des § 29 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 WoFG hinaus gilt Folgendes:

Wird ein gewährtes Förderdarlehen freiwillig vorzeitig zurückgezahlt, so endet die Zweckbestimmung

- mit Ablauf des fünften Kalenderjahres nach der Rückzahlung,
- frühestens mit Ablauf des zehnten Jahres nach Vollauszahlung des Darlehens,
- spätestens jedoch mit Ablauf des in der Förderzusage bestimmten Zeitraumes.

18.4 Abweichend von Nummer 18.3 endet die Zweckbestimmung für den Fall, dass die Wohnung von Anfang an nicht bestimmungsgemäß belegt werden kann und eine bestimmungsgemäße Belegung auch nicht zu erwarten ist, mit der vollständigen Rückzahlung der Fördermittel.

Die Fördermittel sind ab dem Zeitpunkt der Auszahlung entsprechend den Regelungen nach § 288 BGB zu verzinsen.

19. Freistellung von der Belegungs- und Mietpreisbindung

Für Freistellungen von der Belegungs- und Mietpreisbindung gelten die Regelungen des § 30 WoFG. Vor In-Kraft-Treten des WoFG getroffene anderslautende Vereinbarungen behalten ihre Gültigkeit. Näheres regelt ein Ausführungserlass zu § 30 WoFG.

20. (aufgehoben)

21. Besondere Mietvertragsbedingungen

21.1 Mietverträge sind unbefristet abzuschließen.

21.2 Die Wohnung ist der Mieterin oder dem Mieter in bezugsfertigem Zustand zu übergeben. Regelungen, nach denen Aufwendungen für die bezugsfertige Herstellung der Wohnung und/oder Kosten für die laufende Instandhaltung von der Mieterin oder dem Mieter zu tragen sind, sind unzulässig.

21.3 Die Erhebung von Zuschlägen für die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen sowie von Keller- und Zubehörräumen ist unzulässig; dies gilt nicht für die Vermietung von Garagen und Kfz-Einstellplätzen.

21.4 Entgelte für Maklercourtage oder sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermittlung einer geförderten bzw. mittelbar belegten Wohnung dürfen von den Mieterinnen und Mietern nicht erhoben werden.

21.5 Bei der Vermietung von Wohnungen für das Betreuungs- bzw. Hauspersonal für Alten- und Schwerbehindertenwohnungen können Mietverhältnisse entsprechend den §§ 576 ff. BGB vereinbart werden.

21.6 Wird für eine Wohnung, deren Mieterin oder Mieter eine entsprechende Berechtigung nachweist, ein Zuschuss zur Senkung der Mietbelastung gewährt (Härteausgleich), so ist die Miete um die Höhe des Zuschusses zu vermindern.

D. Eigentumsmaßnahmen

22. Auswahlkriterien

Bei Eigentumsmaßnahmen erfolgt die Auswahl von Vorhaben für eine Förderung nach sozialer Dringlichkeit, d. h. unter Berücksichtigung

- der Haushaltsgröße der Antragstellerinnen und Antragsteller, hier insbesondere der Zahl und des Alters der Kinder,
- der Einkommensverhältnisse und
- der derzeitigen Wohnverhältnisse der Antragstellerinnen und Antragsteller.

Das jährliche Wohnraumförderungsprogramm kann abweichende Regelungen treffen.

23. Fördervoraussetzungen

23.1 Gefördert werden Haushalte,

– mit mindestens drei Kindern, von denen wenigstens zwei das 15. Lebensjahr noch nicht vollendet haben – zum Haushalt ist auch ein Kind zu rechnen, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung erwartet wird –, oder
– bei denen wegen der Schwerbehinderung einer oder eines Haushaltsangehörigen oder ggf. mehrerer Haushaltsangehöriger ein besonderer baulicher Bedarf besteht. Zu diesem Personenkreis gehören insbesondere Personen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung (Merkmal aG) sowie Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer sowie Blinde und hochgradig Sehbehinderte. Daneben können auch Haushalte gefördert werden, denen Personen angehören, für die bei dem Fortschreiten einer Erkrankung, beispielsweise Multipler Sklerose, ein entsprechender Bedarf gegeben ist.

23.2 Gefördert werden Haushalte, die einen entsprechenden Wohnraumbedarf haben. Ein Wohnraumbedarf ist

anzunehmen, wenn die Wohnverhältnisse der Antragsteller unzureichend sind. Dies ist der Fall, wenn
– dem Haushalt weniger als 85 v. H. des Wohnraumes zur Verfügung stehen, der nach Nummer 11.2 dieser Richtlinie für den Haushalt als angemessen gilt, oder
– der vorhandene Wohnraum aufgrund seiner Größe, seiner Qualität oder seines Zuschnitts den Bedürfnissen eines schwerbehinderten Haushaltsmitgliedes nicht angemessen Rechnung trägt, oder
– der zusätzliche Wohnraum bei dem Ausbau oder der Erweiterung vorhandenen Wohnraumes wegen der Familiengröße benötigt wird, oder
– der zusätzliche Wohnraum bei der Anpassung vorhandenen Wohnraumes an die Bedürfnisse von schwerbehinderten Menschen wegen der Art der Behinderung benötigt wird.

23.3 Bei der Beurteilung der Wohnverhältnisse sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse sowie ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender zusätzlicher Bedarf zu berücksichtigen. Wohnungen, die zwar ausreichend groß sind, aber offenkundig erhebliche Mängel z. B. im Zustand, im Zuschnitt oder in den sanitären Verhältnissen aufweisen, gelten als unzureichend.

23.4 Der Wohnraum muss von der Planung her auch für die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse der Antragsteller angemessen sein und dem Wohnbedarf der Haushaltsmitglieder angemessen Rechnung tragen.

23.5 Die sich ergebende Belastung muss unter Berücksichtigung der gewährten Wohnraumförderungsmittel, des Lastenzuschusses nach dem WoGG und ggf. der Eigenheimzulage für die Antragsteller auf Dauer tragbar sein. Die Belastung ist tragbar, wenn den Antragstellern nach Abzug der Belastung aus dem zu fördernden Objekt und der weiteren Zahlungsverpflichtungen ein Betrag zum Lebensunterhalt verbleibt, der mindestens 10 v. H. über den Regelsätzen nach dem SGB XII liegt.

23.6 Das jährliche Wohnraumförderungsprogramm kann abweichende Regelungen treffen.

24. Feststellung der Fördervoraussetzungen

24.1 Stichtag für die Feststellung der Familienverhältnisse ist der Zeitpunkt der Vorlage des Vorantrags bei der Wohnraumförderungsstelle.

24.2 Stichtag für die Feststellung der Einkommensverhältnisse ist der Zeitpunkt der Vorlage des Hauptantrags bei der Wohnraumförderungsstelle.

24.3 Nach der Antragstellung eintretende Veränderungen der Fördervoraussetzungen zugunsten der Antragsteller können berücksichtigt werden, wenn sie dies vor der Bewilligung des Antrags bei der Wohnraumförderungsstelle beantragen (z. B. Geburt eines Kindes, Verbesserung der Tragbarkeit der Belastung).

Nach der Antragstellung, aber vor der Bewilligung von Fördermitteln eintretende Verschlechterungen der Einkommensverhältnisse sind zu berücksichtigen, wenn sich bei der Prüfung des Antrags ergibt, dass die Tragbarkeit der Belastung nicht mehr gewährleistet ist.

25. Einliegerwohnungen für Angehörige

Eine Wohnung kann als Einliegerwohnung gefördert werden, wenn

- die Hauptwohnung gefördert wird,
- die Einliegerwohnung Angehörigen i. S. von § 18 Abs. 2 WoFG zur Nutzung überlassen wird und
- die Bezieherinnen und Bezieher der Einliegerwohnung die für den Bezug einer geförderten Wohnung maßgeblichen Einkommensgrenzen nach der EinkGrVO einhalten.

E. Fördermittel

26. Fördermittel

26.1 Die Art und die Höhe der einzusetzenden Fördermittel werden im jährlichen Wohnraumförderungsprogramm bestimmt.

Die Förderung von Mietwohnungen wird dabei gemäß § 7 Nr. 2 WoFG so ausgestaltet, dass sich die Wohnkostenentlastung im Zeitablauf verringert.

Bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum wird gemäß § 8 Nr. 2 WoFG die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz berücksichtigt.

26.2 Bei flächenabhängiger Förderung ist für die Bemessung des Förderungsbetrages maßgebend die auf volle Quadratmeter aufgerundete Wohnfläche.

27. Auszahlung der Fördermittel

27.1 Bei der Förderung von Maßnahmen des Wohnungsneubaus werden die Fördermittel entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt wie folgt:

- bis zu 30 v. H. des bewilligten Betrages nach Baubeginn (siehe Nummer 38.1),
- bis zu weiteren 30 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus,
- bis zu weiteren 30 v. H. nach Anbringung des Innenputzes oder anderer vergleichbarer Herrichtung der Innenräume, sowie
- die restlichen 10 v. H. nach Vorlage der Schlussbescheinigung, die bestätigt, dass das Vorhaben entsprechend den vorgelegten Plänen durchgeführt wurde.

Bei der Förderung von Mietwohnungen muss vor Auszahlung der Schlussrate darüber hinaus ein Nachweis vorliegen, dass die Wohnungen zweckentsprechend genutzt werden. Maßgeblich ist hierbei der Zeitpunkt der mittleren Bezugsfertigkeit (siehe Nummer 27.4).

Bei der Förderung von Erwerbsvorhaben werden Baudarlehen in einer Summe ausgezahlt, wenn die Besitzübergabe erfolgt ist und die gewährten Fördermittel dinglich gesichert sind.

Voraussetzung ist darüber hinaus, dass die Bestimmungen und Auflagen der Förderzusage erfüllt sind.

27.2 Die Auszahlungszeitpunkte für die sonstigen Förderungsfälle werden im jährlichen Wohnraumförderungsprogramm festgelegt.

27.3 Fördermittel dürfen erst dann ausgezahlt werden, wenn

- die rangrichtige Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch nachgewiesen ist oder
- die Erklärung einer Notarin oder eines Notars darüber vorliegt, dass der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt auch im Namen der Gläubigerin gestellt ist und
- keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung an der vorgesehenen Rangstelle entgegenstehen.

27.4 Fördermittel, die die laufende Belastung des Bauherren senken sollen (Aufwendungs- und Zinshilfen) werden bei Neubauvorhaben ab dem Zeitpunkt der mittleren Bezugsfertigkeit (Bezugsfertigkeit von 50 v. H. der Wohnungen) des Bauvorhabens, bei Erwerbsfällen ab Besitzübergabe ausgezahlt. Die jeweiligen Auszahlungsraten werden im jährlichen Wohnraumförderungsprogramm bestimmt.

27.5 Die Bewilligungsstelle kann im Einzelfall andere Auszahlungsregelungen treffen und Befreiung von den Auszahlungsvoraussetzungen gewähren, wenn die Absicherung der Fördermittel hierdurch nicht berührt wird.

F. Finanzierung

28. Vorrangige Kapitalmarktmittel

28.1 Den Darlehen aus Wohnraumförderungsmitteln sollen nur Tilgungsdarlehen im Rang vorgehen, die nach den für langfristige Kredite maßgebenden allgemeinen Grundsätzen kündbar sind und fällig werden. Die Tilgung muss mindestens 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen betragen. Soll die Tilgung ausgesetzt und mit dem Abschluss von Lebensversicherungs- oder Bausparverträgen verbunden werden, so müssen sich die Darlehensgläubiger gegenüber der Bewilligungsstelle verpflichten, im Fall der Zwangsvollstreckung in das Grundstück, das Erbbaurecht oder das Wohnungseigentum bzw. in dessen Erträge oder im Falle eines Notverkaufs ihr Grundpfandrecht höchstens mit dem Betrage geltend zu machen, der sich ergeben würde, wenn ihr Darlehen unter Berücksichtigung von drei tilgungsfreien Jahren ab Bezugsfertigkeit mit 1 v. H. jährlich zuzüglich ersparter Zinsen getilgt worden wäre.

28.2 Die Darlehensbedingungen, insbesondere Zinssatz, Auszahlungskurs und sonstige Kosten, dürfen nicht ungünstiger sein als die marktüblichen Bedingungen für Darlehen gleicher Art zum Zeitpunkt der Darlehenszusage; die Bewilligungsstelle kann verlangen, dass der Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben wird.

28.3 Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld nach Rückzahlung des gesicherten Darlehens nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird. Außerdem muss sichergestellt sein, dass ein Aufrücken des Darlehens aus Wohnraumförderungsmitteln entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. Grundschuldgläubiger

und -schuldner müssen entsprechende Erklärungen abgeben. Die Bewilligungsstelle kann von dieser Regelung Ausnahmen zulassen.

29. Vorrangige Darlehen von Versicherungsunternehmen

Bei Darlehen von Versicherungsunternehmen darf die Darlehensgewährung mit dem Abschluss von Lebensversicherungen nicht in der Weise gekoppelt werden, dass bei einer vorzeitigen Beendigung des Versicherungsverhältnisses auch die Darlehen bzw. Grundpfandrechte gekündigt werden. Dies gilt insbesondere für Fälle

- der Kündigung des Lebensversicherungsvertrages,
- der Umwandlung in eine beitragsfreie Versicherung oder
- der gänzlichen oder teilweisen Befreiung der Versicherer von der Verpflichtung zur Leistung aus gesetzlichen, satzungsgemäßen oder sonstigen Gründen.

In den vorgenannten Fällen haben die Versicherungsunternehmen die Darlehen als Tilgungsdarlehen zu kapitalmarktüblichen Bedingungen zu belassen.

30. Begrenzung der Verzugsschadensregelung

Vereinbarungen zwischen Darlehensgebern und Darlehensnehmern über Entschädigungen für den Fall des Verzuges sind bei vorrangig oder gleichrangig im Verhältnis zu den Darlehen aus Wohnraumförderungsmitteln dinglich zu sichernden Fremdmitteln nur dann anzuerkennen, wenn die in diesem Fall eintretende Verzinsung über die Regelungen des § 288 Abs. 1 und 2 BGB nicht hinausgeht.

31. Grundbuchliche Sicherungen, Gebäudeversicherungen

31.1 Darlehen aus Wohnraumförderungsmitteln sind unmittelbar im Rang nach den der Finanzierung des Bauvorhabens dienenden Fremdmitteln, aber vor etwaigen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremdmitteln dinglich zu sichern; die von der Bewilligungsstelle vorgegebenen Vordrucke sind zu verwenden. Die sich hieraus ergebende Rangfolge wird von der Bewilligungsstelle bestimmt. Im Fall einer Zuschussgewährung kann die Bewilligungsstelle verlangen, dass ein etwaiger Rückforderungsanspruch durch Eintragung eines Grundpfandrechts zu ihren Gunsten an rangbereiter Stelle zu sichern ist; die Bewilligungsstelle kann eine andere Rangstelle bestimmen. Die Bewilligungsstelle kann von diesen Regelungen Ausnahmen zulassen.

31.2 Die Förderempfänger haben ab Baubeginn eine ausreichende Brandschadenversicherung und ab der Bezugsfertigkeit des Objekts zusätzlich eine Sturmschadenversicherung (jeweils gleitende Neuwertversicherung) abzuschließen.

32. Baudarlehen

32.1 Baudarlehen werden in der Regel zunächst zinslos gewährt. Beginn und Höhe der Verzinsung werden im jeweiligen Wohnraumförderungsprogramm des Landes festgelegt.

32.2 Baudarlehen für Vorhaben im Bereich der Mietwohnraumförderung sind im Regelfall mit 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen zu tilgen.

32.3 Baudarlehen für Vorhaben im Bereich der Förderung von Eigentumsmaßnahmen sind in der Regel wie folgt zu tilgen:

Im Fall

- | | |
|---|-----------------------------|
| – eines Neubaus | ab dem 1. Jahr mit 1 v. H.; |
| – von Kauf, Erwerb, Ausbau, Umbau, Erweiterung und Modernisierung | ab dem 1. Jahr mit 2 v. H. |

32.4 Die Tilgung beginnt mit dem auf die vollständige Auszahlung der Darlehen folgenden Monatsersten, spätestens jedoch mit dem Monatsersten, der auf das Datum der Förderzusage nach Ablauf von zwei Jahren folgt. In den jährlichen Wohnraumförderungsprogrammen können für einzelne Programmteile andere Tilgungssätze festgelegt werden. Die Bewilligungsstelle ist darüber hinaus ermächtigt, im Einzelfall eine andere Tilgung oder einen späteren Tilgungsbeginn festzusetzen.

G. Verfahren

33. Antragsverfahren

33.1 Soweit diese Richtlinie nichts anderes bestimmt, gilt für die Auswahl und die Bewilligung von Anträgen ein zweistufiges Verfahren:

- Für die Einplanung von Fördermitteln ist in der ersten Stufe ein Vorantrag erforderlich (Vorantragsverfahren).
- Für die Bewilligung der bereitgestellten Fördermittel ist ein Hauptantrag vorzulegen (Hauptantragsverfahren).

33.2 Abweichend von Nummer 33.1 findet bei Anträgen für Eigentumsmaßnahmen
– zur Schaffung von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude sowie
– zur Anpassung von Wohnraum an die Wohnbedürfnisse schwerbehinderter Menschen
ein Vorantragsverfahren nicht statt.

33.3 Für Anträge nach Nummer 33.1 sind die von der Bewilligungsstelle vorgeschriebenen Vordrucke zu verwenden; die darin aufgeführten Antragsunterlagen sind beizufügen.
Die Anträge sind den Wohnraumförderungsstellen vorzulegen.

33.4 Die Wohnraumförderungsstellen nehmen Anträge auch dann entgegen, wenn im Zeitpunkt der Antragstellung die zur Verfügung stehenden Mittelkontingente belegt sind. Sie beraten die Antragsteller und wirken auf die Vollständigkeit der Anträge und Antragsunterlagen hin.

33.5 Die Wohnraumförderungsstellen prüfen die Anträge und leiten entscheidungsreife Anträge der Bewilligungsstelle zu. Die Antragsteller erhalten eine Mitteilung über die Weiterleitung.

34. Prüfung der Anträge

34.1 Die Prüfung der Voranträge erstreckt sich
– bei Mietwohnungsbauvorhaben
insbesondere auf die Frage, ob zu erwarten steht, dass für die geplanten Wohnungen hinsichtlich ihrer Lage, Anzahl, Größe und/oder Zweckbestimmung eine tatsächliche Nachfrage bestehen wird. Die Anhaltspunkte dafür können kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten entnommen werden;
– bei Eigentumsmaßnahmen
auf die Einkommensverhältnisse sowie auf die gegenwärtigen Wohnverhältnisse der Antragsteller, die Zahl und das Alter der haushaltsangehörigen Kinder sowie auf die Schwerbehinderteneigenschaft von Haushaltsangehörigen.

34.2 Die Bewilligungsstelle prüft die vorgelegten Voranträge summarisch. Bei Voranträgen, bei denen schon in diesem Verfahrensstand feststeht, dass die Fördervoraussetzungen nicht erfüllt werden, erteilt sie einen Ablehnungsbescheid; die Wohnraumförderungsstelle erhält hiervon eine Durchschrift.

34.3 Die Prüfung der Hauptanträge erstreckt sich auf alle Fördervoraussetzungen nach dem WoFG, dem jährlichen Wohnraumförderungsprogramm und nach dieser Richtlinie.

34.4 Bei dem Erwerb von vorhandenem Wohnraum, bei dem der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit länger als fünf Jahre zurückliegt, ist auch zu prüfen, ob die für das Objekt gewährten Förderungsmittel im Hinblick auf die Gesamtkosten ausreichend gesichert sind. Der Nachweis angemessener Gesamtkosten kann durch Schätzgutachten
– der Wohnraumförderungsstellen,
– der Gutachterausschüsse der Katasterämter,
– von Kreditinstituten,
– von Versicherungen,
– von vereidigten Sachverständigen oder
– durch Vorlage anderer geeigneter Unterlagen
erbracht werden.

35. Auswahl und Mittelreservierung

Die Bewilligungsstelle wählt in ca. monatlichen Abständen aus den vorgelegten Voranträgen im Rahmen des verfügbaren Förderkontingents die Anträge aus, die für eine Förderung berücksichtigt werden sollen. Über das Ergebnis der Auswahl (Mittelreservierung) unterrichtet sie die Antragsteller; die Wohnraumförderungsstellen erhalten Durchschriften der Benachrichtigungen.

36. Bewilligungsverfahren

36.1 Die Antragsteller legen den Hauptantrag innerhalb von drei Monaten nach Zugang der Mittelreservierung der Wohnraumförderungsstelle vor.

36.2 Sind die Fördervoraussetzungen erfüllt, erteilt die Bewilligungsstelle den Antragstellern eine Förderzusage. Bei Anträgen auf
– Eigentumsförderung erfolgt die Förderzusage als Bewilligungsbescheid; dieser kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden;
– Mietwohnraumförderung erfolgt die Förderzusage als Angebot auf Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Fördervertrages.

Sind die Fördervoraussetzungen nicht erfüllt, erteilt die Bewilligungsstelle den Antragstellern einen Ablehnungsbescheid.

36.3 Die Wohnraumförderungsstellen erhalten Durchschriften der Bescheide sowie Ausfertigungen der Förderverträge.

37. Durchführung des Bauvorhabens

Mit den Bauarbeiten ist unverzüglich, spätestens jedoch vier Monate nach Zugang der Förderzusage zu beginnen. Die Bewilligungsstelle kann eine Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens bestimmen.

38. Mitteilung des Baubeginns und der Fertigstellung, Schlussbescheinigung

38.1 Der Förderempfänger ist verpflichtet,

- den Baubeginn der Bewilligungsstelle sowie der Wohnraumförderungsstelle (Baubeginnanzeige) und
- die Fertigstellung der Wohnungen der Wohnraumförderungsstelle anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige) anzuzeigen.

38.2 Die Wohnraumförderungsstelle prüft die Einhaltung der Fördervoraussetzungen anhand der vorgelegten Angaben und Unterlagen. Hierzu sind vom Förderempfänger Bestätigungen darüber vorzulegen,

- dass die Zuwendung zweckentsprechend verwendet worden ist und die geförderte Maßnahme den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen gemäß ausgeführt worden ist,
- dass die Technischen Anforderungen eingehalten worden sind und ob die Baumaßnahme ggf. nach den Ökologischen Empfehlungen durchgeführt worden ist,
- wann die Wohnungen bezugsfertig waren und
- wie viele Wohnungen unmittelbar bzw. mittelbar zweckentsprechend genutzt werden.

Das Ergebnis der Prüfung teilt die Wohnraumförderungsstelle der Bewilligungsstelle mit (Schlussbescheinigung).

39. Schlussabrechnung

39.1 Ist dem Förderempfänger in der Förderzusage die Vorlage einer Schlussabrechnung zur Auflage gemacht worden, hat er der Wohnraumförderungsstelle – unbeschadet der Anzeigen gemäß Nummer 38 – eine Abrechnung mit Belegen vorzulegen; diese muss alle entstandenen und noch entstehenden Kosten in übersichtlicher Form enthalten (Schlussabrechnung). Für alle Ausgaben müssen ordnungsgemäße Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein.

39.2 Die Wohnraumförderungsstelle prüft die Schlussabrechnung und teilt der Bewilligungsstelle das Ergebnis der Prüfung mit.

39.3 Zur Vornahme von Stichproben oder bei begründeten Anlässen kann die Bewilligungsstelle oder die Wohnraumförderungsstelle die Vorlage der Schlussabrechnung auch dann verlangen, wenn auf eine Vorlage zunächst verzichtet worden ist. Auf Verlangen sind zusammen mit der Schlussabrechnung das Baubuch (Nummer 40) und die abgeschlossenen Miet-, Nutzungs- und Dauerwohnrechtsverträge in Kopie einzureichen. Ist auf die Führung eines Baubuches verzichtet worden, so kann die Vorlage von Kopien der Buchungsunterlagen verlangt werden.

40. Führung eines Baubuches

Der Förderempfänger ist verpflichtet, für jedes Bauvorhaben ein Baubuch nach den Bestimmungen des BauFSichG zu führen und der Bewilligungsstelle auf Verlangen jederzeit vorzulegen. Die Bewilligungsstelle kann auf die Führung eines Baubuches verzichten, wenn der Förderempfänger sich regelmäßig der Prüfung durch einen Prüfungsverband oder einen auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft erfahrenen Wirtschaftsprüfer unterzieht, sofern der Prüfungsverband oder der Wirtschaftsprüfer bestätigen, dass alle gesetzlichen Elemente des Baubuches (§ 2 Abs. 3 BauFSichG) eindeutig und zeitnah in der allgemeinen Buchhaltung enthalten sind.

41. Rückgängigmachung der Förderung

41.1 Für die Rückgängigmachung der Förderung gelten die Vorschriften des VwVfG.

41.2 Für den Widerruf und die Rücknahme von Bewilligungsbescheiden finden die §§ 48 ff. VwVfG Anwendung. Ein Bescheid kann insbesondere widerrufen bzw. zurückgenommen werden, wenn

- die Förderempfänger unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen haben, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung sind,
- das Bauvorhaben ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle abweichend von den der Bewilligung zugrunde liegenden Plänen, Baubeschreibungen und sonstigen Unterlagen durchgeführt wird,
- der Bau nicht innerhalb einer von der Bewilligungsstelle festgesetzten Frist begonnen oder fertig gestellt wird,
- die geforderten Anzeigen, Angaben und Unterlagen der Bewilligungsstelle – auch nach Setzung einer Nachfrist, in der auf diese Rechtsfolge ausdrücklich hingewiesen worden ist – nicht fristgemäß vorgelegt werden,

- die Förderempfänger die in der Förderzusage übernommenen Verpflichtungen nicht einhalten,
- Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass die Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen in der Lage sind oder
- ein Kündigungsgrund nach den Bestimmungen des Darlehensvertrages vorliegt und das Darlehen gekündigt wurde.

41.3 Wird eine Förderzusage über eine Darlehensförderung ganz oder teilweise für die Vergangenheit rückgängig gemacht, so ist der privatrechtliche Darlehensvertrag – soweit dies nicht bereits geschehen ist, weil dazu ein Kündigungsgrund aus dem Darlehensvertrag vorlag – fristlos zu kündigen. Der Darlehensbetrag ist in diesen Fällen zu erstatten. Die Verzinsung ergibt sich aus den Vorschriften des VwVfG und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften. Der Erstattungsbetrag einschließlich der Zinsen soll von der Bewilligungsstelle zeitgleich mit dem Widerrufs- oder Rücknahmebescheid bzw. mit der Kündigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages festgesetzt werden.

41.4 Für die Kündigung eines Fördervertrages finden die §§ 56 ff. VwVfG Anwendung. Die in Nummer 41.2 aufgeführten Gründe gelten für die Kündigung des Fördervertrages in entsprechender Anwendung. Wird eine Förderzusage über die Bewilligung von Zuschüssen ganz oder teilweise für die Vergangenheit rückgängig gemacht, sind die bereits gewährten Zuschüsse mit Zinsen zu erstatten. Der Erstattungsbetrag einschließlich der Zinsen soll von der Bewilligungsstelle zeitgleich mit dem Widerrufs- oder Rücknahmebescheid bzw. mit der Kündigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages festgesetzt werden.

H. Verwaltungskosten und Bearbeitungsentgelte

42. Baudarlehen und Zuschüsse

42.1 Für Baudarlehen wird ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. der Darlehenssumme erhoben; dieser ist von der Auszahlung der ersten Darlehensrate an zu entrichten. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v. H. erfolgt die weitere Berechnung des Verwaltungskostenbeitrages auf den halben Darlehensursprungsbetrag.

42.2 Das Bearbeitungsentgelt für Baudarlehen beträgt 1 v. H. des bewilligten Gesamtbetrages; es ist bei Auszahlung der ersten Rate fällig und wird hiervon einbehalten. Wird die Förderzusage vor Beginn der Auszahlung der bewilligten Wohnraumförderungsmittel widerrufen oder zurückgenommen oder verzichten die Förderempfänger nach Erlass der Förderzusage, aber vor Beginn der Auszahlung auf die Fördermittel, so ist das volle Bearbeitungsentgelt zu zahlen.

42.3 Das Bearbeitungsentgelt für Zuschüsse beträgt einmalig 0,75 v. H. des bewilligten Gesamtbetrages; es ist bei der Auszahlung des Zuschusses fällig und wird hiervon einbehalten. Wird die Förderzusage vor Beginn der Auszahlung der bewilligten Wohnraumförderungsmittel widerrufen oder zurückgenommen oder verzichten die Förderempfänger nach Erlass der Förderzusage, aber vor Beginn der Auszahlung auf die Fördermittel, so ist das volle Bearbeitungsentgelt zu zahlen.

42.4 Bei Mietwohnungsbaumaßnahmen wird bereits mit Erlass des Einplanungsbescheides (Mittelreservierung) ein anteiliges Bearbeitungsentgelt von 0,3 v. H. der in Aussicht gestellten Baudarlehen und Zuschüsse erhoben, das bei späterer Bewilligung auf das für Baudarlehen nach Nummer 42.2 sowie für Zuschüsse nach Nummer 42.3 zu entrichtende Bearbeitungsentgelt angerechnet wird. Das anteilige Bearbeitungsentgelt ist innerhalb von drei Wochen nach Zugang des Einplanungsbescheides zu zahlen.

42.5 Im jährlichen Wohnraumförderungsprogramm können andere Sätze festgelegt werden.

43. (aufgehoben)

44. Sonstige Entgelte

Soweit nach der Bewilligung von Fördermitteln bei der Bearbeitung zusätzliche Kosten entstehen, kann die Bewilligungsstelle diese im Rahmen ihres mit der obersten Landesbehörde abgestimmten Entgeltkataloges geltend machen.

I. Verhinderung der Fehlförderung bei Eigentumsmaßnahmen

45. Verhinderung von Fehlförderungen

Zur Verhinderung von Fehlförderungen sind die Einkommensverhältnisse der Förderempfänger nach § 8 Ziffer 2 WoFG in regelmäßigen zeitlichen Abständen – jeweils zu einem bestimmten jährlichen Stichtag – zu überprüfen. Maßgebend für die Überprüfung sind die Einkommensverhältnisse des Förderempfängers in dem der Einkommensüberprüfung vorangegangenen Jahr. Der Förderempfänger wird hierzu von der Bewilligungsstelle

über die anstehende Prüfung der Einkommensverhältnisse unterrichtet und aufgefordert, sein Gesamteinkommen gegenüber der Wohnraumförderungsstelle innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterrichtung nachzuweisen; diese prüft die Einkommensverhältnisse und legt das Prüfungsergebnis innerhalb eines weiteren Monats nach Zugang der Bewilligungsstelle vor.

46. Regelmäßige Überprüfungen der Einkommensverhältnisse

Die Überprüfung erfolgt bei Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen

- erstmals nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Datum der Förderzusage,
- nachfolgend im Abstand von jeweils fünf Jahren.

47. Fallgruppen

Im Ergebnis der Einkommensüberprüfung ist der Einzelfall einer der folgenden Fallgruppen zuzuordnen:

- A = das Einkommen unterschreitet die Grenze des § 9 WoFG um mehr als 30 v. H.;
- B = das Einkommen unterschreitet die Grenze des § 9 WoFG nicht bzw. um höchstens 30 v. H.;
- C = das Einkommen überschreitet die Grenze des § 9 WoFG um höchstens 30 v. H.;
- D = das Einkommen überschreitet die Grenze des § 9 WoFG um mehr als 30 v. H.

48. Baudarlehen

Für Baudarlehen wird nach Ablauf der Zinsfestschreibung von zehn Jahren grundsätzlich eine Verzinsung von bis zu 4 v. H. jährlich erhoben. In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Situation der Förderempfänger und der sich aus der Einkommensüberprüfung ergebenden Zuordnung zu einer der Fallgruppen nach Nummer 47 wird bis zur nächsten regelmäßigen Überprüfung der folgende Zinssatz erhoben:

- In der Fallgruppe A 0 v. H. jährlich;
- in der Fallgruppe B 1 v. H. jährlich;
- in der Fallgruppe C 2 v. H. jährlich;
- in der Fallgruppe D 4 v. H. jährlich.

49. Aufwendungszuschüsse

Bei Aufwendungszuschüssen kann eine Veränderung der Einkommensverhältnisse dazu führen, dass die Subvention nicht mehr in der gewährten Höhe erforderlich ist. In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Situation der Förderempfänger und der sich daraus ergebenden Zuordnung zu einer der Fallgruppen nach Nummer 47 können die gewährten Zuschüsse gekürzt werden. Aus der Kürzung dürfen sich bis zur nächsten regelmäßigen Überprüfung höchstens die folgenden Mehrbelastungen ergeben:

- in den Fallgruppen A und B erfolgt keine Kürzung der Fördermittel;
- in der Fallgruppe C 64 EUR monatlich;
- in der Fallgruppe D 102 EUR monatlich.

50. Folgen fehlender Mitwirkung

Legt der Förderempfänger die zur Überprüfung der Einkommensverhältnisse angeforderten Nachweise auch nach Ablauf einer ihm gesetzten angemessenen Nachfrist nicht vor, so erfolgt

- für Baudarlehen eine sofortige Anhebung des Zinssatzes auf 4 v. H. jährlich,
- für Aufwendungszuschüsse die sofortige Einstellung der Zahlungen.

51. Erneute Überprüfung der Einkommensverhältnisse

Bei einer Zuordnung des Förderempfängers in die Fallgruppe D (Nummer 47) oder im Fall der fehlenden Mitwirkung (Nummer 50) erfolgt eine erneute Überprüfung der Einkommensverhältnisse mit Wirkung für die Zukunft nur auf Antrag des Förderempfängers. Im Fall der Gewährung von Baudarlehen kann bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Zinssenkung vorgenommen werden. Bereits eingestellte Förderungen mit Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüssen können nicht wieder aufgenommen werden.

J.

Baufachliche Anforderungen

52. Allgemeine Anforderungen

52.1 Die baufachlichen Anforderungen für die soziale Wohnraumförderung enthalten zur einheitlichen Anwendung bauliche Bestimmungen, die bei der Planung, der Errichtung, dem Ausbau und der Ausstattung von geförderten Wohnungen einzuhalten sind.

52.2 Der Wohnungsgrundriss muss zur Wohnraumversorgung der Haushaltsgemeinschaft geeignet und wohntechnisch zweckmäßig sein. In die der Wohnraumförderungsstelle vorzulegenden Grundrisszeichnungen sind die Wohnflächen der Wohnung und die Flächenangaben der einzelnen Räume sowie die Möblierung einschließlich der Ausstattung von Küche, Bad und WC einzutragen. Bei Wiederholung gleicher Wohnungstypen in einem Bauvorhaben genügt die einmalige Eintragung.

53. Kinderzimmer

Die Wohnfläche der Kinderzimmer soll als Einbettzimmer 12 m² und als Zweibettzimmer 16 m² nicht unterschreiten. Kinderzimmer dürfen nicht Durchgangsräume sein.

54. Barrierefreiheit

Bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als sechs Mietwohnungen müssen die Wohnungen des Erdgeschosses folgende Anforderungen des barrierefreien Wohnens erfüllen:

- Die Wohnungen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.
- Türen in den Wohnungen müssen eine lichte Breite von mindestens 80 cm, Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren müssen eine lichte Breite von mindestens 90 cm haben.
- Bad- und WC-Türen müssen nach außen aufschlagen.
- Schalter müssen in 85 cm Höhe angebracht sein.
- Die Bewegungsfläche vor einer WC-Anlage jeder Wohnung muss mindestens 120 cm x 120 cm betragen.

55. Zusätzliche Anforderungen für Altenwohnungen

55.1 Altenwohnungen sollen in der Nähe der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen liegen. Hierzu gehören vor allem Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke. Weitere Einrichtungen wie z. B. Post, Gemeindeverwaltung usw., sollen zumindest mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen sein. Bei der Antragstellung sind die Einrichtungen der Infrastruktur anhand eines Übersichtsplans nachzuweisen.

55.2 Altenwohnungen sollen

- für eine Person höchstens eine Wohnfläche von 50 m²,
 - für zwei Personen höchstens eine Wohnfläche von 60 m²
- haben.

55.3 Die Bewegungsfläche in sanitären Einrichtungen muss mindestens 120 cm x 120 cm betragen.

55.4 Türen müssen eine lichte Breite von mindestens 80 cm haben. Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Fahrschachttüren müssen eine lichte Breite von mindestens 90 cm haben. Die Tür darf nicht in den Sanitärraum hin aufschlagen.

55.5 Der Hauseingang und eine Wohnebene müssen stufenlos erreichbar sein.

55.6 Altenwohnungen dürfen, wenn ein Aufzug nicht vorhanden ist, nur im Erd- oder Ersten Obergeschoss angeordnet sein.

55.7 Jeder Wohnung soll ein mindestens 3,5 m² großer Freisitz (Terrasse, Loggia oder Balkon) zugeordnet werden.

55.8 Auf die Anforderungen der DIN 18025 Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen" wird hingewiesen.

56. Zusätzliche Anforderungen für Wohnungen für schwerbehinderte Menschen

56.1 Wohnungen für schwerbehinderte Menschen müssen den Anforderungen der DIN 18025 Teil 1 "Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlbenutzer" entsprechen.

56.2 Wohnungen für blinde, sehbehinderte, gehörlose oder hörgeschädigte Menschen müssen den Anforderungen der DIN 18025 Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen, Planungsgrundlagen" entsprechen.

57. Ausnahmen

Für die Zulassung von Ausnahmen von den Baufachlichen Anforderungen dieses Abschnitts sind die Wohnraumförderungsstellen zuständig.

58. Ökologische Empfehlungen

Auf die "Ökologischen Empfehlungen für den sozialen Wohnungsbau im Land Niedersachsen" wird hingewiesen.

K. Ausnahmen, Sonstige Bestimmungen, Übergangs- und Schlussbestimmungen

59. Ausnahmen

Die oberste Landesbehörde kann Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen zulassen und andere Stellen zur Zulassung von Ausnahmen ermächtigen.

60. Sonstige Bestimmungen

Für Wohnungen, die aufgrund früherer Wohnungsbauprogramme in der Vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG gefördert worden sind, gelten die Regelungen für

- angemessene Wohnflächen (Nummer 11) und
- die Belegung, Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung und mittelbare Belegung (Nummer 16) entsprechend.

61. (aufgehoben)

62. Übergangsbestimmungen zur Verhinderung der Fehlförderung bei Aufwendungsdarlehen

Zur Vermeidung von Fehlförderungen bei Eigentumsmaßnahmen, für die eine Förderung mit Aufwendungsdarlehen noch auf der Grundlage des II. WoBauG im ersten und zweiten Förderungsweg gewährt worden ist, gelten – abweichend von Abschnitt I dieser Richtlinie – die nachstehenden Regelungen:

62.1 Die Einkommensverhältnisse der Förderempfänger sind erstmals nach Ablauf von fünf Jahren seit Datum des Bewilligungsbescheides, danach im Abstand von jeweils fünf Jahren zu überprüfen. Maßgebend für die Überprüfung sind die Einkommensverhältnisse des Förderempfängers in dem der Einkommensüberprüfung vorangegangenen Jahr. Der Förderempfänger wird hierzu von der Bewilligungsstelle über die anstehende Prüfung der Einkommensverhältnisse unterrichtet und aufgefordert, sein Gesamteinkommen gegenüber der Wohnraumförderungsstelle innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterrichtung nachzuweisen; diese prüft die Einkommensverhältnisse und legt das Prüfungsergebnis innerhalb eines weiteren Monats nach Zugang der Bewilligungsstelle vor.

62.2 Übersteigt das anzurechnende Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in der jeweils geltenden Fassung, so ist die Subvention bei Überschreitung

– im 1. Förderungsweg

- | | |
|--------------------------------------|---|
| a) um bis zu 10 v. H., | unverändert weiterzugewähren; |
| b) um mehr als 10 v. H. bis 20 v. H. | nach Ablauf von zwei Jahren einzustellen, nach weiteren zwei Jahren mit 2 v. H. zu tilgen, nach weiteren drei Jahren mit 6 v. H. zu verzinsen und mit 2 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen; |
| c) um mehr als 20 v. H. | zum nächsten Zahlungstermin einzustellen, nach Ablauf von zwei Jahren mit 2 v. H. zu tilgen, nach weiteren drei Jahren mit 6 v. H. zu verzinsen und mit 2 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen; |

– im 2. Förderungsweg

- | | |
|--------------------------------------|---|
| d) um bis zu 45 v. H. | unverändert weiterzugewähren; |
| e) um mehr als 45 v. H. bis 60 v. H. | nach Ablauf von zwei Jahren einzustellen, nach weiteren zwei Jahren mit 2 v. H. zu tilgen, nach weiteren drei Jahren mit 6 v. H. zu verzinsen und mit 2 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen; |
| f) um mehr als 60 v. H. | zum nächsten Zahlungstermin einzustellen, nach Ablauf von zwei Jahren mit 2 v. H. zu tilgen, nach weiteren drei Jahren mit 6 v. H. zu verzinsen und mit 2 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. |

Daneben ist weiterhin der Verwaltungskostenbeitrag in der vereinbarten Höhe zu zahlen.

62.3 Fällt der Leistungsbeginn für das Aufwendungsdarlehen in den Fällen der Nummer 62.2 Buchst. b und c bzw. e und f (Zinsen, Tilgung, Verwaltungskosten) nach den Vereinbarungen im Darlehensvertrag auf einen früheren

Zeitpunkt, so verbleibt es bei den im Darlehensvertrag getroffenen Regelungen; gleichwohl erfolgt die Einstellung der Subvention.

62.4 Legen Förderempfänger die zur Überprüfung der Einkommensverhältnisse angeforderten Nachweise nicht vor, so gelten die Rechtsfolgen der vorstehenden Nummern 62.2 Buchst. c bzw. f entsprechend.

62.5 Bei Veränderungen der Einkommensverhältnisse in der Rückzahlungsphase kann der für das Aufwendungsdarlehen vereinbarte Zinssatz bei Vorliegen der Voraussetzungen auf Antrag von 6 v. H. p. a. auf 0 v. H. p. a. gesenkt werden.

63. Schlussbestimmungen

63.1 Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. 1. 2003 in Kraft.

63.2 Gleichzeitig werden die Bezugserlasse aufgehoben.

63.3 Dieser RdErl. tritt mit Ablauf des 31. 12. 2010 außer Kraft.