

2330-I

**Wohnraumförderungsbestimmungen 2012
(WFB 2012)**

**Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des
Innern**

Vom 11. Januar 2012 Az.: IIC1-4700-001/11

Inhaltsübersicht

Erster Teil Allgemeine Förderungsgrundsätze

1. Zuwendungen
2. Gegenstände der Förderung
3. Förderempfänger
4. Vorzeitiger Vorhabenbeginn
5. Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn
6. Fördervorrang
7. Fremdmittel
8. Allgemeine technische Anforderungen

Zweiter Teil Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

9. Förderungsvoraussetzungen
10. Einsatz der Fördermittel
11. Förderfähige Kosten
12. Förderung
13. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme
14. Höchstzulässige Miete
15. Zumutbare Miete
16. Belegungsbindung
17. Objektabhängiges Darlehen
18. Belegungsabhängiges Darlehen
19. Zusatzförderung
20. Zahlungs- und Abrechnungsverfahren
21. Sonderregelung für Personengruppen mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt
22. Besondere technische Anforderungen
23. Besondere Wohnformen
24. Auszahlung
25. Verwendungsnachweis

**Dritter Teil Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im
Zweifamilienhaus**

26. Förderungsvoraussetzungen

27. Einsatz der Fördermittel
28. Förderfähige Kosten
29. Förderung
30. Darlehen
31. Zuschuss für Kinder
32. Eigenleistungen
33. Tragbarkeit der Belastung
34. Besondere technische Anforderungen
35. Auszahlung
36. Verwendungsnachweis
37. Belegungsbindung
38. Übertragung von Fördermitteln
39. Eigentümerwechsel

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

40. Ziel der Förderung und Art der baulichen Maßnahmen
41. Förderfähige Kosten
42. Förderempfänger und begünstigte Person
43. Förderung
44. Kumulierung mit anderen Finanzierungshilfen
45. Belegungsbindung
46. Auszahlung
47. Nachweis der Verwendung

Fünfter Teil Förderverfahren

48. Antrags- und Bewilligungsverfahren
49. Aufgaben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt
50. Sicherung der Darlehen

Sechster Teil Schlussbestimmungen

51. Abweichungen
52. Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Überleitungsregelungen

Erster Teil Allgemeine Förderungsgrundsätze

1. Zuwendungen

¹Der Freistaat Bayern gewährt im Bayerischen Wohnungsbauprogramm im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Zuwendungen für die Wohnraumförderung auf der Grundlage des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl S. 260) in der jeweils geltenden Fassung. ²Für die Förderung gelten die nachstehenden Bestimmungen sowie die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verwaltungsvorschriften (VV-BayHO) zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung vom 8. Dezember 1971 -BayHO- (BayRS 630-1-F), in der jeweils geltenden Fassung. ³Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch (Art. 13 Abs. 1 Satz 4 BayWoFG).

2. Gegenstände der Förderung

Gegenstände der Förderung sind

- 2.1 das Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau Änderung oder Erweiterung von Gebäuden im Sinn des Art. 3 Abs. 2 BayWoFG,
- 2.2 das Schaffen von Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden im Sinn des Art. 3 Abs. 2 BayWoFG und dessen Erwerb in Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und Eigentumswohnungen sowie
- 2.3 bauliche Maßnahmen im Bestand von Mietwohnraum und Eigenwohnraum zur Anpassung an die Belange von Menschen mit Behinderung (vgl. § 2 Abs. 1 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch) im Sinn des Art. 3 Abs. 3 BayWoFG.

3. Förderempfänger

- 3.1 Empfänger der Förderung sind die in Art. 10 Abs. 2 Satz 1 BayWoFG bestimmten Personen.

- 3.2 ¹Bei der Förderung von Eigenwohnraum müssen bei Haushalten, die in einer ehelichen Gemeinschaft oder Partnerschaft (eingetragene Lebenspartnerschaft, sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft) geführt werden, in aller Regel beide Ehegatten oder Partner gemeinsam Eigentümer oder Erbbauberechtigte sein oder werden. ²Beim Erwerb von Wohnraum müssen die Erwerber nachweisen, dass der Erwerb gesichert ist oder der Erwerb durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird.
- 3.3 Bei der Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern muss der Förderempfänger nach den gesamten wirtschaftlichen Verhältnissen in der Lage sein, das Bauherrenwagnis zu tragen.
- 3.4 Bei der Förderung von Eigenwohnraum muss der Förderempfänger die Belastungen (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten), die durch die laufenden Aufwendungen für die Eigentumsmaßnahme ausgelöst werden, dauerhaft tragen können.
- 3.5 ¹Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit von Bauherren sowie von Erwerbern können mit deren Einverständnis und auf deren Kosten die Bewilligungsstelle (§ 1 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts – DVWoR - vom 8. Mai 2007, GVBI S. 326) und die Bayerische Landesbodenkreditanstalt alle erforderlichen Auskünfte einholen und Nachweise über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, das vorhandene Eigenkapital sowie die Vorlage eines Kreditgutachtens verlangen. ²Vor Auskunftsersuchen soll dem Betroffenen nach Maßgabe des Art. 21 Abs. 2 BayWoFG Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. ³Erteilt der Bauherr oder Erwerber das Einverständnis zur Einholung von Auskünften nicht, kann der Förderantrag abgelehnt werden.
- 3.6 Erbbaurechte müssen noch eine Restlaufzeit von mindestens 60 Jahren haben.

4. Vorzeitiger Vorhabenbeginn

- 4.1 ¹Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden (Art. 23 und 44 BayHO in Verbindung mit VV Nr. 1.3 Satz 1 zu Art. 44 BayHO). ²Als Vorhabenbeginn gelten der Baubeginn (Aushub des Mutterbodens), der Kaufvertrag für eine Kaufeigentumsmaßnahme oder der Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. ³Nicht als Vorhabenbeginn gelten insbesondere

- die Erstellung der Planungsunterlagen für das Bauvorhaben,
- eine Baugrunduntersuchung,
- ein Herrichten des Grundstücks,
- ein (den Erwerber rechtlich nicht bindender) Abschluss eines Reservierungsvertrags für eine Kaufeigentumsmaßnahme.

4.2 ¹Beim Erwerb von Eigenwohnraum steht ein bereits abgeschlossener notarieller Kaufvertrag einer Förderung dann nicht entgegen, wenn dem Erwerber ein Rücktrittsrecht bis zu der Zustimmung zum vorzeitigen Kaufvertragsabschluss oder der Bewilligung der Fördermittel eingeräumt ist. ²Für den Rücktrittsfall dürfen dem Käufer nur Notar- und eigene Geldbeschaffungskosten sowie Kosten der Ausführung von Sonderwünschen auferlegt sein. ³Dies 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.

4.3 Sofern in einem Einzelfall ein im Bau befindliches Wohngebäude von einem anderen Bauherrn zur Fertigstellung mit dem Ziel der künftigen Eigennutzung erworben wird, ist hinsichtlich der Frage des Vorhabenbeginns nicht auf den Baubeginn, sondern auf den Kaufvertragsabschluss abzustellen.

5. Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

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

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

5.2 Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit dem ausdrücklichen Hinweis zu versehen, dass das Finanzierungsrisiko dem Antragsteller verbleibt.

- 5.3 Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn – zumindest überschlägig – die Finanzierung des Vorhabens einschließlich etwaiger Kosten der Vorfinanzierung und der Folgekosten hinreichend gesichert erscheint und die Maßnahme sachlich geprüft ist (VV Nr. 1.3.3 zu Art. 44 BayHO).
- 5.4 Sofern Zweifel an der Zuverlässigkeit oder 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 ggf. erst im Anschluss die Zustimmung.
- 5.5 ¹Ergibt sich bei der Prüfung der Förderungsvoraussetzungen eine notwendige Änderung gegenüber dem Antrag, ist die Zustimmung unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass eine entsprechende Auflage, die der spätere Bewilligungsbescheid enthalten wird, beachtet wird. ²Ggf. sind der Zustimmung entsprechende Ablichtungen der Tekturen beizufügen.

6. 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.

7. Fremdmittel

- 7.1 ¹Den staatlichen Darlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. ²Die laufende Darlehenstilgung darf in der Regel höchstens 2 v. H. jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen; das gilt nicht für Darlehen von Bausparkassen und der Kreditanstalt für Wiederaufbau. ³Neben dem staatlichen Darlehen können ergänzende Fördermittel anderer Zuwendungsgeber eingesetzt werden, sofern nicht nach deren Richtlinien ein Kumulierungsausschluss besteht.

7.2 Unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später in einer Summe aus Bau-sparvertragsmitteln oder einer fälligen Lebensversicherung oder aus einer Beteiligung an einem Investmentfonds zurückgezahlt werden, dürfen den staatlichen Darlehen ebenfalls im Rang vorgehen, wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken des staatlichen Baudarlehen zumindest wie bei einem Tilgungsdarlehen nach Nr. 7.1 Satz 1 sichergestellt wird.

8. Allgemeine technische Anforderungen

8.1 ¹Lage, Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Grundstücks müssen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. ²Auf ein kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten. ³Die Bauausführung und Ausstattung müssen wirtschaftlich sein und durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. ⁴Die Wohnungen müssen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung angemessen groß und abgeschlossen sein. ⁵Individualräume dürfen keine Durchgangsräume sein; in ihnen dürfen jeweils nicht mehr als zwei Personen untergebracht werden. ⁶Für Kinder unterschiedlichen Geschlechts sind eigene Zimmer vorzusehen.

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

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

Zweiter Teil

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

9. Förderungsvoraussetzungen

Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern darf nur gefördert werden, wenn nachweislich ein bedeutsamer, nicht nur kurzfristiger Bedarf für diesen Wohnraum besteht.

9.1 Zur Prüfung des Wohnungsbedarfs holen die Regierungen in der Regel eine Stellungnahme der Bauortgemeinde sowie stets der nach § 1 Abs. 2 DVWoR zuständigen Stelle ein.

9.2 Bei Festlegung der Belegungsstruktur (Nr. 16) ist zu berücksichtigen, dass keine hohe örtliche Konzentration von Bewohnergruppen mit besonderen sozialen Problemen oder von spezifischen Bewohnergruppen entsteht.

10. Einsatz der Fördermittel

¹Die Fördermittel werden nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs vergeben, wenn abzusehen ist, dass die verfügbaren Mittel für eine Berücksichtigung aller Anträge nicht ausreichen werden. ²Maßnahmen, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungszielen stehen, sowie Maßnahmen, die Lösungen für besonderen Wohnbedarf oder besondere Wohnformen bieten, sind bevorzugt zu berücksichtigen.

11. Förderfähige Kosten

Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung.

12. Förderung

¹Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Darlehen und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte. ²Die Grundförderung umfasst einen objektabhängigen und in der Regel einen belegungsabhängigen Darlehensteil.

13. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme

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

14. Höchstzulässige Miete

14.1 ¹Höchstzulässige Miete im Sinn des Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach Maßgabe der Nr. 14.2. ²Zulässige Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum.

14.2 Mieterhöhungen richten sich nach den §§ 558 und 559 BGB.

15. Zumutbare Miete

¹Die Bandbreite der zumutbaren Miete für Haushalte der Einkommensstufe I beträgt 3,50 € bis 6,00 € je m² Wohnfläche monatlich. ²Für Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die zumutbare Miete jeweils um 1 € je m² gegenüber der nächstniedrigeren Einkommensstufe. ³Die Bewilligungsstelle legt entsprechend dem

örtlichen Mietenniveau eigenverantwortlich die jeweils zumutbare Miete fest. ⁴Für Wohnungen, die zur Belegung mit fünf und mehr Personen geeignet sind (Große Mietwohnungen) und für behindertengerechte Wohnungen ist die zumutbare Miete um 0,40 € je m² Wohnfläche monatlich abzusenken. ⁵Die Bewilligungsstelle kann im begründeten Einzelfall von Satz 1 abweichen.

16. Belegungsbindung

16.1 ¹Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 25 Jahre. ²Die Frist beginnt, sobald sämtliche geförderten Wohnungen der Wirtschaftseinheit (im Sinn von § 2 Abs. 2 II. BV) bezugsfertig sind. ³Für Wohnungen, die für Haushalte der Einkommensstufe I bestimmt sind, ist ein Benennungsrecht (Art. 14 Abs. 1 BayWoFG), für die übrigen Wohnungen ein allgemeines Belegungsrecht zu begründen.

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

17. Objektabhängiges Darlehen

17.1 ¹Das Darlehen beträgt bis zu 50 v. H. der Kostenobergrenze (vgl. Nr. 22.6). ²Der sich insgesamt ergebende Darlehensbetrag ist auf volle hundert Euro zu runden. ³Die Bewilligungsstelle kann den Festbetrag im Einzelfall angemessen verringern, wenn die Wirtschaftlichkeit des Fördervorhabens das zulässt.

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

	<u>Neubau</u>	<u>Gebäudeänderung/ -erweiterung</u>
Für Rollstuhlfahrer	15 v. H.	15 v. H.
Zur Stärkung oder Aufwertung innerörtlicher Lagen	10 v. H.	5 v. H.
Für besondere energetische Maßnahmen, die die gesetzlichen Anforderungen erheblich überschreiten.	5 v. H.	15 v. H.

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

- 17.3 ¹Das Darlehen ist unter Berücksichtigung der in Nr. 17.1 Sätze 2 und 3 genannten Grundsätze in der wirtschaftlich erforderlichen Höhe in die Finanzierung einzusetzen. ²Der so ermittelte Fehlbetrag wird dann mit dem Bewilligungsbescheid als Festbetrag gewährt.
- 17.4 ¹Während der Dauer der Belegungsbindung beträgt der Zinssatz 0,5 v. H. ²Nach Ablauf der Belegungsbindung kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins, höchstens bis zu 7 v. H. jährlich, angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird.
- 17.5 ¹Die ersten drei Jahre sind tilgungsfrei. ²Danach beträgt die Tilgung mindestens 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen.
- 17.6 ¹Es 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. ²Wird kein belegungsabhängiges Darlehen gewährt, ermäßigt sich der einmalige Verwaltungskostenbeitrag auf 2 v. H. des Darlehensnennbetrages und ist in den ersten zwei Jahren halbjährlich mit je 0,5 v. H. zu entrichten.

18. Belegungsabhängiges Darlehen

- 18.1 ¹Die Gewährung des belegungsabhängigen Darlehens setzt voraus, dass der Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der für die jeweilige Einkommensstufe zumutbaren Miete mindestens 1,00 € je m² Wohnfläche monatlich beträgt. ²Sofern ein belegungsabhängiges Darlehen gewährt wird, besteht vorbehaltlich der Nrn. 21 und 23 aufgrund der Bestimmungen im Bewilligungsbescheid ein Anspruch auf Zusatzförderung.
- 18.2 ¹Das Darlehen ist in seiner Höhe so zu bemessen, dass die sich daraus ergebenden Zinserträge ausreichen, um den für die Zusatzförderung aufzubringenden Betrag zu erwirtschaften. ²Grundlage für die Berechnung ist die bei der Antragstellung mit dem Bauherrn abgestimmte Belegungsstruktur. ³Dabei ist von dem Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der jeweils zumutbaren Miete auszugehen. ⁴Der sich errechnende Betrag ist auf volle hundert Euro aufzurunden.
- 18.3 ¹Der Zinssatz beträgt 5,75 v. H. jährlich. ²Nach Ablauf der Belegungsbindung kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird. ³Besteht nach Nr. 18.1 Satz 2 kein Anspruch auf eine Zusatzförderung, wird der Zinssatz während der Dauer der Belegungsbindung auf 0,5 v. H. gesenkt.
- 18.4 ¹Die Tilgung beträgt 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. ²Die ersten zehn Jahre sind tilgungsfrei.

19. Zusatzförderung

- 19.1 Für die Festsetzung der Zusatzförderung sind die Stellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 DVWoR zuständig.
- 19.2 ¹Grundlage für die Bemessung der Zusatzförderung ist der Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der zumutbaren Miete. ²Dieser Betrag bleibt für die Bindungsdauer unverändert. ³Bei der Berechnung der monatlichen Zusatzförderung ist die von der Bewilligungsstelle festgestellte Wohnfläche zugrunde zu legen.

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

Haushaltsgröße	Grenzen für die Einkommensstufen		
	Stufe I €	Stufe II €	Stufe III €
Einpersonenhaushalt	12.000	15.600	19.000
Zweipersonenhaushalt	18.000	23.400	29.000
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4.100	5.300	6.500
Zuzüglich für jedes Kind im Sinn des Art. 11 Satz 2 BayWoFG; das Gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen des Art. 11 Satz 3 BayWoFG vorliegen	500	750	1.000

²Haushalte der Einkommensstufe I erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung. ³Bei Haushalten der Einkommensstufen II und III vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um 1,00 € je m² Wohnfläche monatlich oder um den noch verbleibenden Restbetrag ⁴Der monatliche Gesamtbetrag der Zusatzförderung ist jeweils auf volle Euro zu runden.

- 19.4 ¹Ist die im Mietvertrag vereinbarte Miete niedriger als die höchstzulässige Miete, so ist nur die niedrigere Miete bei der Bemessung der Zusatzförderung zugrunde zu legen. ²In diesem Fall werden spätere Mieterhöhungen bei der Bemessung der Zusatzförderung bis zur höchstzulässigen Miete berücksichtigt.
- 19.5 ¹Die Zusatzförderung wird stets entsprechend der Zuordnung des Haushalts in die jeweilige Einkommensstufe gewährt. ²Das gilt auch dann, wenn der Haushalt eine Wohnung bezieht, die für eine andere Einkommensstufe vorgesehen ist. ³In jedem Fall ist darauf zu achten, dass die aus dem belegungsabhängigen Baudarlehen erwirtschafteten Zinserträge für die Zusatzförderung weitgehend ausreichen, um die Zusatzförderung für das Objekt insgesamt zu sichern. ⁴Sofern bei der Wiederbelegung eine sich deutlich von der ursprünglich festgelegten Belegungsstruktur abweichende Bedarfssituation ergibt, ist die Belegung der Wohnungen entsprechend der aktuellen Situation vorzunehmen. ⁵Kann ein wegen einer von der vorgegebenen Be-

legungsstruktur abweichenden Überlassung benötigter höherer Betrag nicht anderweitig aufgebracht werden, etwa durch eine entsprechende kommunale Beteiligung, ist die zulässige Miete auf den Betrag zu beschränken, der sich aus der für den jeweiligen Haushalt zumutbaren Miete, zuzüglich der für die Wohnung gemäß Bewilligungsbescheid vorgesehenen Zusatzförderung ergibt.

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

19.7 ¹Die Zusatzförderung wird für jeweils 36 Monate ab dem Beginn des Mietverhältnisses, frühestens jedoch ab dem Ersten des Monats der Antragstellung, bewilligt (Bewilligungszeitraum). ²Sie wird längstens für die Dauer der Belegungsbindung gewährt und in der Regel monatlich im Voraus ausgezahlt.

19.8 ¹Der Vermieter weist den Mieter im Mietvertrag darauf hin, dass dieser

- eine wesentliche Veränderung des (Haushalts-)Einkommens um mehr als 15 v. H.,
- die Änderung der Zusammensetzung des Haushalts,

unverzüglich mitzuteilen hat.

²Die Zusatzförderung ist anzupassen, wenn

- die Änderungen des Einkommens spätestens sechs Monate vor Ablauf des Bewilligungszeitraums eintreten und
- der Haushalt aufgrund der Änderungen einer anderen Einkommensstufe nach Nr. 19.3 zuzuordnen ist.

³Endet 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.

19.9 ¹Die Zusatzförderung entfällt, wenn das belegungsabhängige Darlehen vor Bindungsablauf ganz oder auch nur teilweise freiwillig zurückgezahlt wird. ²Für die verbleibende Bindungsdauer ist die im Mietvertrag vereinbarte Miete auf die im Einzelfall dem Mieter nach seinem Einkommen zumutbare Miete abzusenken.

19.10 ¹Wird die Bindung über den in Nr. 16.1 genannten Zeitraum hinaus verlängert, ist ein Fehlbetrag der Zusatzförderung, der danach aus dem belegungsabhängigen Bau darlehen nicht mehr erwirtschaftet werden kann, anderweitig aufzubringen. ²Hierzu muss dazu gegenüber der Bewilligungsstelle vor der Erteilung der Förderzusage eine rechtsverbindliche Verpflichtung vorliegen.

20. Zahlungs- und Abrechnungsverfahren

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

21. Sonderregelung für Personenkreise mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt

21.1 ¹Die Bewilligungsstelle kann bei Bauvorhaben für Personenkreise mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt von den Regelungen der Nrn. 12 und 14 abweichen. ²Im Bewilligungsbescheid ist für diesen Personenkreis ein befristeter Vergabevorbehalt festzulegen; während dieses Zeitraums besteht kein Anspruch auf

Zusatzförderung. ³Als höchstzulässige Miete ist die jeweils zumutbare Miete im Bewilligungsbescheid auszuweisen und im Mietvertrag zu vereinbaren.

- 21.2 Während der Dauer der besonderen Belegungsbindung wird der Zinssatz für das belegungsabhängige Baudarlehen auf 0,5 v. H. gesenkt.
- 21.3 Für Mieterhöhungen der zumutbaren Miete gelten auch während des befristeten Vergabevorbehalts §§ 558 bis 559b BGB.

22. Besondere technische Anforderungen

- 22.1 Die Gebäudeplanung soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ausschöpfen.
- 22.2 ¹Die 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

²Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. ³Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. ⁴Bei Vorhaben im Gebäudebestand kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen zulassen. ⁵Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m² betragen.

- 22.3 ¹Die Individualräume (Schlafräume oder Kinderzimmer) für eine Person sollen mindestens 10 m², für zwei Personen mindestens 14 m² groß sein. ²Eine Unterschreitung von bis zu 10 v. H. ist im Einzelfall vertretbar, wenn anderweitig Stellflächen für Schränke oder Spielflächen im räumlichen Zusammenhang mit den Individualräumen vorhanden sind. ³Sofern Wohnungen neu geplant werden, soll bei Individualräumen für eine Person eine Unterschreitung der Mindestfläche in aller Regel aus-

scheiden. ⁴Die Individualräume sollen möglichst über Flure erschlossen werden und keine Durchgangsräume sein.

- 22.4 ¹Alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach der DIN 18040-2:2011-9, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen zu gestalten. ²Die Wohnungen einer Wohnebene müssen stufenlos erreichbar sein. ³Alle weiteren zur Wohnanlage gehörenden Wohnebenen müssen so geplant sein, dass sie zumindest durch die nachträgliche Schaffung eines Aufzugs oder einer Rampe stufenlos erreichbar sind. ⁴Sind die Wohnungen für Rollstuhlbenutzer bestimmt, sind die in der DIN 18040 Teil 2 mit R gekennzeichneten Anforderungen einzuhalten.
- 22.5 In den Bauzeichnungen sind die sanitäre Ausstattung, die Möblierung und die Bewegungsflächen nach der DIN 18040 Teil 2 darzustellen; bei Wiederholungen genügt die einmalige Eintragung.
- 22.6 ¹Für die Kosten der Kostengruppen 300 Bauwerk – Baukonstruktion (ohne Kosten der Garagen) und 400 Bauwerk – Technische Anlagen der DIN 276 ist die Kostenobergrenze von 1.600 € je m² Wohnfläche einzuhalten. ²Dieser Betrag ändert sich jeweils am 1. Februar, beginnend im Jahr 2013, um den Prozentsatz, um den sich der vom Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung festgestellte Preisindex für Wohngebäude insgesamt in Bayern für den vorausgehenden Monat November gegenüber dem Monat November des diesem wiederum vorausgehenden Jahres erhöht oder verringert hat. ³Die Bewilligungsstellen legen jährlich eigenverantwortlich ortsbezogene Kostenobergrenzen fest. ⁴Bei Bauvorhaben mit mehr als sechs Wohnungen sind bei der Vergabe von Aufträgen die in Nr. 3 der Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung (Anlage 2 zu VV-BayHO zu Art. 44 der BayHO) in der jeweils geltenden Fassung genannten Bestimmungen zu beachten. ⁵Die Bewilligungsstelle soll in geeigneter Weise die ordnungsgemäße Vergabe prüfen.
- 22.7 ¹Abweichend von § 8 Abs. 1 und 2 II. BV können die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (aus der Kostengruppe 700 der DIN 276) unter den Baunebenkosten pauschal mit 15,4 v. H. der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 angesetzt werden. ²Bei einer Gebäudeänderung und -erweiterung kann ein Zuschlag von 20 v. H. angesetzt werden.
- 22.8 In Wohnanlagen ab 50 Wohnungen sollen Gemeinschaftsräume mit einer Fläche von bis zu 0,5 m² je Wohnung vorgesehen werden.

- 22.9 Bei Wohnungen ab fünf Personen soll ein zweites, räumlich vom Bad getrenntes WC vorgesehen werden.
- 22.10 Eine Abstellfläche von mindestens 1 m² soll innerhalb der Wohnung vorgesehen werden.
- 22.11 Enthalten Wohnungen Abstellräume, die Keller ersetzen, können diese bis zu 6 m² bei der Feststellung der angemessenen Wohnfläche außer Betracht bleiben.
- 22.12 Es soll eine Möblierung mit Standardmöbeln möglich sein.

23. Besondere Wohnformen

- 23.1 ¹Besondere Wohnformen können nach Maßgabe des Art. 19 BayWoFG gefördert werden. ²Bei Abweichungen von Art. 4 sowie Art. 10 bis 16 BayWoFG ist den sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen. ³Von der Sonderregelung der Nr. 21 kann Gebrauch gemacht werden; auf einen befristeten Vergabevorbehalt (vgl. Nr. 21.1 Satz 2) kann verzichtet werden. ⁴Dabei sind insbesondere die Ziele und Grundsätze (vgl. Art. 2, 8 BayWoFG) der Wohnraumförderung zu beachten; das gilt insbesondere bei Abweichungen von den in Art. 11 BayWoFG bestimmten Einkommensgrenzen.
- 23.2 ¹Um den besonderen Verhältnissen dieser Wohnformen gerecht zu werden, beträgt die angemessene Wohnfläche höchstens 50 m² je Person. ²Insbesondere bei Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.
- 23.3 In der Förderentscheidung wird zu bestimmen sein, ob und in welchem Umfang der Vermieter für die Möglichkeit der Nutzung eines Gemeinschaftsraums eine bestimmte Gegenleistung verlangen oder erhalten kann:
- a) 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.

- b) ¹Wird der Gemeinschaftsraum nicht mit Wohnraumförderungsmitteln gefördert, findet insoweit Art. 15 BayWoFG keine Anwendung. ²Inwieweit für die Möglichkeit einer Nutzung des Gemeinschaftsraums als Nebenleistung ein Entgelt von den Mietern erhoben werden darf, ist ggf. in der Förderentscheidung zu bestimmen. ³Eine solche Bestimmung kann nach Art. 13 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG erforderlich sein, um zu verhindern, dass das Ziel der Förderung durch ein übermäßiges Entgelt für eine solche Nebenleistung beeinträchtigt wird.

24. Auszahlung

24.1 ¹Der Bauherr hat die Auszahlung des Darlehens bei der Bewilligungsstelle zu beantragen. ²Diese prüft den Stand des Baufortschritts und die ordnungsgemäße Verwendung bisher ausgezahlter Raten und legt den Auszahlungsantrag der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt vor. ³Dabei können die folgenden vier Ratenzahlungen geleistet werden:

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

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

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

25. Verwendungsnachweis

- 25.1 Die Bewilligungsstelle erstellt als Verwendungsnachweis in der Regel eine Schlussbestätigung; eine Fertigung hat sie der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zuzuleiten.
- 25.2 Die Bewilligungsstelle kann den Bauherrn verpflichten, als Verwendungsnachweis eine Schlussabrechnung anhand des Antragsvordrucks einzureichen, wenn sich im Rahmen des Auszahlungsverfahrens ergibt, dass das Bauvorhaben technisch oder wirtschaftlich erheblich von den im Antragsverfahren gemachten Angaben abweicht.
- 25.3 Ergibt die Prüfung des Verwendungsnachweises bzw. der Schlussabrechnung Abweichungen gegenüber der Bewilligung sind ggf. sowohl das objektabhängige, als auch das belegungsabhängige Darlehen durch Änderungsbescheid entsprechend anzupassen.
- 25.4 Die Belege und Verträge sowie alle sonst mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen sind für die Dauer von zehn Jahren nach Abschluss der baulichen Maßnahme aufzubewahren.

Dritter Teil Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus

26. Förderungsvoraussetzungen

- 26.1 ¹Eigenwohnraum darf nur für Antragsteller gefördert werden, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen. ²Die Förderung des Erwerbs von Eigenwohnraum ist ausgeschlossen, wenn Verkäufer und Käufer in gerader Linie verwandt sind. ³Der zu fördernde Haushalt hat die in Art. 11 BayWoFG genannte Einkommensgrenze einzuhalten.
- 26.2 ¹Eine Förderung von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus (Nr. 26 Satz 2) setzt voraus, dass dieser für Personen bestimmt ist, die mit dem Antragsteller im Sinn von Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayWoFG in Beziehung stehen. ²Dabei darf die ortsüblich für vergleichbaren Wohnraum erzielbare Miete nicht überschritten werden. ³Wird lediglich

der Mietwohnraum im Zweifamilienhaus gefördert, braucht der Mieter nur die einkommensmäßigen Voraussetzungen (Art. 11 BayWoFG) zum Bezug der Wohnung zu erfüllen.

27. Einsatz der Fördermittel

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

27.2 ¹Die soziale Dringlichkeit bestimmt sich nach den Gesamtumständen des Einzelfalls.

²Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

27.3 ¹Eine soziale Dringlichkeit liegt in aller Regel nicht vor, wenn

- nach den Umständen des Einzelfalls zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen des Haushalts die Einkommensgrenzen des Art. 11 BayWoFG innerhalb von drei Jahren erheblich (d. h. um mehr als 25 v. H.) und dauerhaft überschreiten wird. ²Das betrifft z. B. Fälle von (Wieder-)Eintritt in das Berufsleben, Beendigung der Elternzeit
- sich der Haushalt völlig oder überwiegend aus eigener finanzieller und wirtschaftlicher Kraft angemessenen Wohnraum schaffen kann; dabei ist das vorhandene Vermögen (z. B. Immobilien, Geldvermögen, Wertpapiere) zu berücksichtigen.

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

27.5 ¹Ist ein Wohnungssuchender nicht zur Verwertung seines Vermögens bereit, obwohl es ihm nach den Umständen zuzumuten wäre, ist seine soziale Dringlichkeit dauerhaft als nachrangig zu bewerten. ²Die Förderung des Bauvorhabens hat zu unterbleiben.

28. Förderfähige Kosten

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

29. Förderung

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

30. Darlehen

30.1 Das Darlehen darf höchstens beim Bau und Ersterwerb 30 v. H. und beim Zweiterwerb 40 v. H. der förderfähigen Kosten betragen.

30.2 ¹Der Zinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 v. H. jährlich.
²Anschließend wird der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst, soweit die Trag-

barkeit der Belastung nicht gefährdet wird; ein Zinssatz von 7 v. H. jährlich darf nicht überschritten werden.

30.3 Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird ausschließlich mit einem Darlehen gefördert.

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

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

30.6 Die Darlehensleistungen (Nrn. 30.2, 30.4 und 30.5) sind monatlich zu entrichten.

31. Zuschuss für Kinder

31.1 Haushalte mit Kindern im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) erhalten einen Zuschuss in Höhe von 1.500 € je Kind; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist.

31.2 ¹Die Gewährung des Kinderzuschusses nach Nr. 31.1 ist nur in Verbindung mit dem Darlehen nach Nr. 30.1 möglich. ²Das nach Maßgabe der Nr. 30.1 ermittelte Darlehen darf nicht deshalb gekürzt werden, weil ein Kinderzuschuss zu bewilligen ist.

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

32. Eigenleistungen

32.1 ¹Die Eigenleistung soll mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten betragen.

²Insbesondere bei der Förderung von Haushalten mit drei oder mehr Kindern kann die Bewilligungsstelle eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 15 v. H. ³Eine Eigenleistung von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten muss durch Bereitstellung eigener Geldmittel oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen

Grundstücks erbracht werden. ⁴Bei der Mindesteigenleistung können Zuschüsse anderer Zuwendungsgeber sowie der Zuschuss nach Nr. 31 berücksichtigt werden.

32.2 Eigenleistungen sind

- bare Geldmittel sowie Guthaben bei Geldinstituten einschließlich rechtsverbindlicher Geldschenkungen (z. B. 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).

33. Tragbarkeit der Belastung

33.1 ¹Die Belastung für den Bauherrn oder Käufer ist anhand einer Lastenberechnung (§§ 40 ff II. BV) zu ermitteln. ²Die Belastung aus der Bewirtschaftung der Immobilie wird dabei pauschal mit 25 € je m² jährlich für Eigenheime und mit 30 € je m² jährlich für Eigentumswohnungen angesetzt. ³Die Bewilligungsstelle hat im Rahmen einer Prognose einzuschätzen, ob die für Bauherren und Erwerber aus der Immobilie ergebende Belastung dauerhaft tragbar ist. ⁴Eine dauerhafte Tragbarkeit der Belastung ist jedenfalls dann nicht gegeben, wenn nicht wenigstens folgende Mindestbeträge, nach Abzug der Belastung aus der Immobilie, zum Lebensunterhalt verbleiben:

- für den Antragssteller 1.000 €,
- für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 250 € monatlich,
- ab dem dritten Kind ein Betrag von monatlich 200 €

33.2 ¹Die Beurteilung muss sich an den Geldmitteln orientieren, die dem Haushalt tatsächlich und regelmäßig zur allgemeinen Lebensführung zur Verfügung stehen.

²Dazu gehört in erster Linie das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen; aber

auch wiederkehrende Sonderzuwendungen (z. B. Weihnachts- und Urlaubsgeld), sind zu berücksichtigen.

³Zu den verfügbaren Geldmitteln gehören insbesondere ferner

- das Kindergeld,
- ein etwaiges Wohngeld (Lastenzuschuss).

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

33.4 ¹Nicht zu den verfügbaren Geldmitteln gehören Einnahmen, denen entsprechende Aufwendungen des Leistungsempfängers gegenüberstehen (z. B. Blindengeld, Pflegegeld, BAföG-Leistungen).

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

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

- Einkommensteuerbescheide der letzten beiden Steuerjahre (ersatzweise die letzte Einkommensteuererklärung),
- Jahresabschlüsse bzw. Einnahmenüberschussberechnungen der letzten beiden Jahre,
- ggf. Datev-Listen des laufenden Geschäftsjahres.

- 33.7 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.
- 33.8 Künftige Änderungen in der Belastungsentwicklung sind zu berücksichtigen, sofern diese aus heutiger Sicht schon herangezogen werden können (z. B. baldige Änderung der Einkommens- oder Haushaltssituation, Auslauf eines Bausparkkassendarlehens mit mittelfristiger Laufzeit).
- 33.9 ¹Bei der Gegenüberstellung von verfügbaren Geldmitteln des Haushalts und der Belastung aus der Immobilie ist eine angemessene Überschreitung der zum Lebensunterhalt notwendigen Mindestbeträge (Nr. 33.1 Satz 4) zuzugestehen. ²Beträgt die Überschreitung mehr als 30 v. H. des zum Lebensunterhalt notwendigen Mindestbetrages, soll die Bewilligungsstelle prüfen, ob eine Absenkung der zunächst festgesetzten Fördermittel in Betracht kommt. ³In Ausnahmefällen können auch höhere Überschreitungsquoten zugelassen werden, wenn diese in naher Zukunft vom Haushalt benötigt werden. ⁴Dies kann insbesondere beim künftigen Wegfall von Einkünften oder beim Anfall von Ausbildungskosten für Kinder der Fall sein.

34. Besondere technische Anforderungen

- 34.1 Die angemessene Größe von Baugrundstücken ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach den ortsüblichen Gegebenheiten zu beurteilen.
- 34.2 ¹Die angemessene Grundstücksgröße beim Bau (nicht beim Erst- und Zweiterwerb) von Eigenheimen ist in Anlehnung an die Gebietskategorien des Landesentwicklungsprogramms zu beurteilen. ²Orientierungswerte für die angemessene Grundstücksgröße sind:
- in Verdichtungsräumen 400 m²,
 - im ländlichen Raum 600 m².
- 34.3 ¹Die Zulässigkeit einer Überschreitung der Orientierungswerte ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. ²Sie soll insbesondere dann zugelassen werden, wenn die Festsetzungen eines Bebauungsplans zur Grundstücksgröße zu beachten

sind oder dem Bauherrn das Grundstück unentgeltlich überlassen wurde oder der Bauherr das Grundstück schon vor geraumer Zeit mit Eigenmitteln erworben hat.

- 34.4 ¹Die Angemessenheit der Wohnfläche ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. ²Bei der Nutzung vorhandener Bausubstanz sind die Gegebenheiten zu berücksichtigen.
- 34.5 ¹Die Wohnfläche einer Eigentumswohnung für einen Zwei-Personen-Haushalt soll in der Regel höchstens 75 m² betragen. ²Die Wohnfläche eines Eigenheimes für einen Zwei-Personen-Haushalt soll in der Regel höchstens 100 m² betragen.
- 34.6 Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.
- 34.7 ¹Für ein beruflich erforderliches häusliches Arbeitszimmer kann je Haushalt die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. ²Ein häusliches Arbeitszimmer ist ein zur Wohnung gehörender, aber vom übrigen Wohnbereich abgetrennter Raum, der ausschließlich oder nahezu ausschließlich zu beruflichen Zwecken genutzt wird.
- 34.8 ¹Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche allgemein bis zu 15 m² mehr betragen. ²Einer Erhöhung der Wohnfläche soll nur zugestimmt werden, wenn eine Person schwerbehindert im Sinn des § 2 Abs. 2 SGB IX oder pflegebedürftig im Sinn des § 14 SGB XI ist und Bewegungsflächen nach Teil 2 der DIN 18040 erforderlich und entsprechend planerisch nachgewiesen sind. ³Mit diesen Mehrflächen ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.
- 34.9 Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert oder pflegebedürftig und benötigt sie einen eigenen abgeschlossenen Therapieraum, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.
- 34.10 Nr. 22.3 gilt entsprechend.
- 34.11 Befindet sich in einem Eigenheim neben der Hauptwohnung eine zweite Wohnung oder eine Einliegerwohnung, kann für diese die Wohnfläche nach Nr. 22.2 bemessen werden.

34.12 Die Bewilligungsstelle legt jährlich in Absprache mit angrenzenden Bewilligungsstellen und der Regierung ortsbezogene Kostenobergrenzen fest.

34.13 Baukosten und Kaufpreise müssen unter Berücksichtigung des energetischen Standards nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sein.

35. Auszahlung

35.1 Der Förderempfänger hat die Auszahlung bei der Bewilligungsstelle zu beantragen.

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

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

35.3 ¹Bei Darlehen für den Zweiterwerb können die folgenden zwei Ratenzahlungen geleistet werden:

- 90 v. H. und
- 10 v. H.

²Zur Auszahlung der Raten müssen die im Bewilligungsschreiben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt genannten Voraussetzungen erfüllt sein.

35.4 Der Zuschuss nach Nr. 31 kann zusammen mit der ersten Rate des Darlehens in einer Summe ausgezahlt werden.

35.5 ¹Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt von für die Auszahlung getroffenen Regelungen abweichen. ²Dies gilt insbesondere, wenn mehr als 10 v. H. der Gesamtkosten auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entfallen.

36. Verwendungsnachweis

36.1 Darlehen und Zuschuss für den Bau

¹Als Verwendungsnachweis dient eine Bestätigung der Bewilligungsstelle darüber, dass das geförderte Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Darlehensvertrag sowie dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde und bestimmungsgemäß belegt ist. ²Dazu hat der Zuwendungsempfänger der Bewilligungsstelle spätestens innerhalb von sechs Monaten nach der Bezugsfertigkeit der Baumaßnahme den Nachweis über die Einnahmen und Ausgaben (Formblatt Stabau IV) vorzulegen.

36.2 Darlehen und Zuschuss für den Erst- und Zweiterwerb

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

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

37. Belegungsbindung

37.1 ¹Der Förderempfänger ist verpflichtet, den Eigenwohnraum für die Dauer von 15 Jahren selbst zu nutzen. ²Die Belegungsbindung für Mietwohnraum im Zweifami-

lienhaus besteht für die Dauer von 15 Jahren. ³Die Bindungsdauer beginnt beim Neubau mit der Bezugsfertigkeit, beim Zweiterwerb mit der zeitnah zur Bewilligung der Fördermittel vorzunehmenden Wohnungsbelegung; erwirbt der Förderempfänger die von ihm bewohnte Wohnung, beginnt die Bindungsdauer mit dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages.

- 37.2 ¹Gibt der Förderempfänger die Selbstnutzung vor Ablauf der Belegungsbindung auf, entscheidet die Bewilligungsstelle über eine Anhebung des Zinssatzes für das staatliche Darlehen bis auf Kapitalmarktniveau zum Zeitpunkt der Beendigung der Selbstnutzung; ein Zinssatz von 7 v. H. darf dabei nicht überschritten werden. ²Wird der Wohnraum für die restliche Laufzeit der Belegungsbindung von einem berechtigten Mieter (Art. 14 BayWoFG) bezogen, kann die Bewilligungsstelle auf eine Anhebung des Zinssatzes verzichten. ³Unterbricht der Förderempfänger die Selbstnutzung vorübergehend (z. B. infolge eines befristeten Auslandsaufenthalts), entscheidet die Bewilligungsstelle über eine Anhebung des Zinssatzes für die Dauer der Unterbrechung der Selbstnutzung. ⁴Die Bindungsdauer wird um die Dauer der Unterbrechung verlängert. ⁵Nimmt der Förderempfänger im Anschluss an die Unterbrechung die Selbstnutzung wieder auf, wird der Zinssatz des Darlehens bis zum Auslauf der verlängerten Bindungsdauer wieder auf 0,5 v. H. jährlich gesenkt.
- 37.3 Bei einer Vermietung des zur Selbstnutzung bestimmten Objekts bestehen Belegungs- und Mietpreisbindungen nach Maßgabe des Art. 13 Abs. 2 Nr. 1 BayWoFG.
- 37.4 Ein Leerstehenlassen für mehr als drei Monate oder eine Verwendung des Eigenwohnraums zu anderen als Wohnzwecken gemäß Art. 16 Abs. 6 i. V. m. Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und 3 BayWoFG bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stelle (§ 1 Abs. 2 DVWoR).
- 37.5 ¹Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, enden die Bindungen nach Nr. 37.1 zum Zeitpunkt der Rückzahlung; bei einer Vermietung enden die Bindungen zum Zeitpunkt der Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses, spätestens aber mit Ablauf der planmäßigen Bindungsdauer. ²Gleiches gilt, wenn die Fördermittel wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides zurückgefordert werden.

38. Übertragung von Fördermitteln

- 38.1 ¹Die Fördermittel können auf Antrag des Förderempfängers auf ein anderes Objekt übertragen werden. ²Um die Darlehenssicherung bei dem anderen Objekt beurteilen zu können, ist die Übertragung bei der für das neue Objekt zuständigen Bewilligungsstelle unter Verwendung des Stabau-Vordrucks I a zu beantragen. ³Dem Antrag sind die Finanzierungsnachweise für das neue Objekt sowie aktuelle Einkommensnachweise, aufgrund derer die Tragbarkeit der Belastung geprüft werden kann, beizufügen. ⁴Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt kann weitere Unterlagen vom Förderempfänger anfordern.
- 38.2 ¹Sollen die Fördermittel auf ein Objekt im Zuständigkeitsbereich einer anderen Bewilligungsstelle übertragen werden, ist die bislang zuständige Bewilligungsstelle von der Übertragung zu unterrichten. ²Der Bescheid über die Zustimmung zur Übertragung ist dem Förderempfänger über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt bekannt zu geben.

39. Eigentümerwechsel

- 39.1 Bei der Veräußerung eines geförderten Objekts kann der Erwerber die Restschuld des Darlehens in Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen, wenn die Bewilligungsstelle dem Eigentümerwechsel mit Bescheid zustimmt.
- 39.2 ¹Dabei hat der Erwerber die Übernahme der Restschuld mit dem Antragsformblatt Stabau I a mit Einkommensnachweisen und Finanzierungsunterlagen zu beantragen. ²Die Bewilligungsstelle prüft – wie im üblichen Bewilligungsverfahren – ob die Voraussetzungen für die Übernahme der Restschuld vorliegen. ³Bei einem positiven Prüfungsergebnis erteilt sie einen entsprechenden Bescheid und leitet ihn an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt weiter.

Vierter Teil

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

40. Ziel der Förderung und Art der baulichen Maßnahmen

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

²Dabei kommen insbesondere in Betracht, der

- Umbau einer Wohnung (behindertengerechter Wohnungszuschnitt),
- Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen,
- Einbau solcher baulichen Anlagen, die die Folgen einer Behinderung mildern (z. B. ein Aufzug oder eine Rampe für Rollstuhlfahrer).

41. Förderfähige Kosten

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

42. Förderempfänger und begünstigte Person

42.1 Förderempfänger ist der Eigentümer der Wohnung, zu deren Nutzung die entsprechende bauliche Maßnahme erforderlich ist.

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

42.3 Der Haushalt der begünstigten Person hat, sofern nicht eine niedrigere Einkommensgrenze bestimmt wurde, die in Art. 11 BayWoFG genannte Einkommensgrenze einzuhalten.

43. Förderung

43.1 ¹Die Förderung besteht aus einem leistungsfreien Darlehen von höchstens 10.000 € je Wohnung, das im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung ausgereicht wird.

²Maßnahmen mit Gesamtkosten von weniger als 1.000 € (Bagatellgrenze) werden nicht gefördert.

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

43.3 ¹Der Höchstbetrag ist wohnungsbezogen. ²Innerhalb einer Wohnung können in zeitlichen Abständen verschiedene Maßnahmen bis zum Höchstbetrag gefördert werden.

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

44. Kumulierung mit anderen Finanzierungshilfen

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

45. Belegungsbindung

45.1 Während der Dauer von fünf Jahren nach Beendigung der baulichen Maßnahmen darf die Wohnung nur von Haushalten mit wenigstens einer begünstigten Person (Nr. 42.2) belegt werden.

45.2 Die Darlehensschuld wird nach Ablauf der Belegungsbindung erlassen, wenn nach einer Bestätigung der nach § 1 Abs. 2 DVWoR zuständigen Stelle während dieser Zeit die Wohnung bestimmungsgemäß belegt war.

45.3 ¹Wenn die Nutzung der geförderten Wohnung vor Ablauf der Belegungsbindung aufgegeben wird, ist für jedes volle Kalenderjahr der nicht bestimmungsgemäßen Belegung ein Fünftel des leistungsfreien Baudarlehens zurückzuzahlen. ²Die Bewilligungsstelle kann auf eine Rückforderung verzichten, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalles unbillig wäre.

46. Auszahlung

Das Darlehen kann bei Beginn der baulichen Maßnahmen in einem Betrag ausbezahlt werden.

47. Nachweis der Verwendung

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

Fünfter Teil Förderverfahren

48. Antrags- und Bewilligungsverfahren

48.1 Der Antrag auf Fördermittel ist vom Bauherrn oder Erwerber unter Verwendung des amtlichen Vordrucks bei der Bewilligungsstelle einzureichen (§ 1 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 DVWoR).

48.2 ¹Die Bewilligungsstellen prüfen die Förderungsvoraussetzungen und entscheiden über den Antrag. ²Dabei ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. ³Liegen die Förderungsvoraussetzungen vor, so erteilen sie im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und leiten ihn an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zu dessen umgehender Versendung zu.

49. Aufgaben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

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

49.2 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 des Darlehens.

49.3 Ergeben sich bei der Nachprüfung Bedenken gegen die Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung, Finanzierung oder Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderungsfähigkeit des Vorhabens oder des Bauherrn (Erwerbers), hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt den Bewilligungsbescheid sowie den Darlehensantrag zur nochmaligen Prüfung oder Ergänzung an die Bewilligungsstelle zurückzugeben.

49.4 ¹Richten sich die Bedenken gegen die Darlehenssicherung, gilt das jedoch nur dann, wenn das Darlehen über das bei nachstelliger staatlicher Finanzierung zwangsläufig hinzunehmende Ausmaß hinaus gefährdet würde. ²Bestehen solche Bedenken auch gegen die neue Entscheidung der Bewilligungsstelle, hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt die endgültige Entscheidung der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern herbeizuführen.

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

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

50. Sicherung der Darlehen

¹Das Darlehen (ausgenommen das Darlehen nach Nr. 43.1) ist im Grundbuch an rangbereitetester Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. ²Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für das Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. ³Dem Darlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen.

Sechster Teil Schlussbestimmungen

51. Abweichungen

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern.

52. Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Überleitungsregelungen

52.1 Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2012 in Kraft.

- 52.2 Diese Bekanntmachung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2015 außer Kraft.
- 52.3 Die Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 vom 4. Dezember 2007 (AllMBI S. 760) treten mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Bekanntmachung außer Kraft.
- 52.4 In Bewilligungsverfahren, in denen vor dem Inkrafttreten dieser Bekanntmachung die Bewilligung entscheidungsreif vorbereitet oder in denen für die Vorhaben Zustimmungen zum vorzeitigen Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss erteilt wurden, kann die Bewilligung von Fördermitteln noch nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 erfolgen.
- 52.5 ¹Bei einer von der Belegungsstruktur abweichenden Belegung von Mietwohnungen, die auf der Grundlage der Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 oder früheren entsprechenden einkommensorientierten Förderung gefördert wurden, ist die Zusatzförderung bei der Neufestsetzung für einen neuen Bewilligungszeitraum bei bestehenden Mietverhältnissen nach Nr. 19.5 Sätze 1 bis 4 zu bemessen. ²Bei einer Wiedervermietung ist nach Nr. 19.5 Satz 5 zweiter Halbsatz zu verfahren.

Poxleitner
Ministerialdirektor