

- l) Den Erwerberinnen und Erwerbern/Bauherrinnen und Bauherren ist ein Rücktrittsrecht vom Kauf-/Werklieferungsvertrag für den Fall einzuräumen, daß die Förderung durch die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin nicht gewährt wird. Eine Befristung des Rücktrittsrechts auf einen Zeitraum von mindestens 6 Wochen nach förmlicher Ver-sagung von Förderungsmitteln ist zulässig.

Hat die Bauträgerin/der Bauträger bzw. die Verkäuferin/der Verkäufer des Gebäudes die Umstände, die zur Ausübung des Rücktrittsrecht führen, zu vertreten, ist dieses Rücktrittsrecht kostenlos zu gewähren, d. h. es dürfen keinerlei Reuegelder, Vertragsstrafen u. ä. verlangt werden; gleiches gilt auch, wenn keine der Vertragsparteien dies zu vertreten hat. Der Bauträger/Veräußerer hat die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sowie seine eigenen Verwaltungskosten u. ä. zu tragen.

Zulässig ist die Vereinbarung einer Nutzungsentschädigung, falls die Erwerberin/der Erwerber oder die Bauherrin/der Bauherr bereits das Bauvorhaben bezogen haben. Das gleiche gilt für erforderliche Schönheitsreparaturen.

Haben die Erwerberin/der Erwerber oder die Bauherrin/der Bauherr selbst die Umstände, die zur Ausübung des Rücktrittsrecht führen, zu vertreten, indem sie etwa falsche Angaben über die Höhe ihres Einkommens u. ä. machen, oder aber sich die Einkommens- oder Familienverhältnisse nach Abschluß des Kauf-/Werklieferungsvertrages mit Wirkung auf die Förderungsentscheidung der Wohnungs-bau-Kreditanstalt Berlin ändern, steht die Ausgestaltung des Rücktrittsrechts im Belieben der Vertragsparteien aller-dings im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

Wird lediglich das Gebäude bzw. das Gebäude einschließ-lich des Kellers, falls dieser zur Leistung des gleichen Ver-trages gehört, ohne sonstige Leistungen, wie zum Beispiel die Grundstücksbeschaffung veräußert, hat die Veräußerin/der Veräußerer des Gebäudes also keinen Einfluß auf das sonstige Vertragswerk und wird von dem Rücktrittsrecht aus Gründen Gebrauch gemacht, die weder die Erwerberin/der Erwerber noch die Veräußerin/der Veräußerer des Gebäudes zu vertreten haben, ist die Verein-barung einer angemessenen Entschädigung, maximal 5 000 DM, zulässig.

Rücktrittsrechte, die die Gültigkeit des Vertrages in das Belieben eines Vertragsteiles stellen, dürfen nicht verein-bart werden.

- m) Die Verkäuferin/Der Verkäufer muß verpflichtet sein, die Auflassung unverzüglich nach der Zahlung des Kaufpreises zu erklären, und zwar auch dann, wenn im Kaufpreis die Erschließungskosten nicht enthalten sind. In diesem Fall kann es der Verkäuferin/dem Verkäufer überlassen bleiben, die noch zu erwartenden Erschließungskosten ander-weitig zu sichern.

Die Einbeziehung der Erschließungskosten in den Kaufpreis darf nicht in der Weise begrenzt sein, daß nur die innerhalb eines bestimmten Zeitraumes fällig werdenden Kosten im Kaufpreis enthalten sein sollen; eine begrenzte Einbeziehung ist vielmehr nur in der Weise zulässig, daß nur die Kosten bestimmter Arten der Erschließung oder die Gesamterschließungskosten nur bis zu einer im Kaufver-trag anzugebenden Höhe im Kaufpreis enthalten sein sollen.

Es ist sicherzustellen, daß eventuelle ungenaue Erschlie-ßungskostenregelungen nicht zu Lasten der Käuferin/des Käufers gehen.

- n) Im Kaufvertrag ist festzulegen, unter welchen Vorausset-zungen die Ausführung von Sonderwünschen der Kaufwilligen berücksichtigt werden kann. Über die Finanzie-

rung von Sonderwünschen sollen Sonderabreden getroffen werden. Hierbei sind die Ausführungen unter Buchstabe d zu beachten.

- o) Die Verkäuferin/Der Verkäufer muß verpflichtet sein, nach besten Kräften die Vermessung der Bauparzelle zu betrei-ben und bei Eigentumswohnungen für eine möglichst rasche Vorlage der Teilungserklärung beim Grundbuchamt zu sorgen.

Richtlinien über die Förderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin durch vertragliche Vereinbarung (RL vereinbarte Förderung)

Vom 16. Juli 1990

BauWohn IV B 14

Tel.: 8 67 - 48 44 oder 8 67 - 1, intern 95 - 48 44

Auf Grund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a AZG und des § 14 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in der Fassung vom 22. Januar 1969 (GVBl. S. 225) wird zur Durchführung des § 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG) in der Fassung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661 / GVBl. S. 1574, 2012), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926 / GVBl. S. 1209), im Einver-nehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen bestimmt:

1 - Gegenstand der Förderung

(1) Mit diesen Richtlinien wird der Bau freifinanzierter Miet- und Genossenschaftswohnungen durch vertragliche Vereinbarung (§ 88 d II. WoBauG) gefördert. Auf Antrag des Bauherrn werden Aufwendungshilfen bereitgestellt, um die Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben bei vertraglich gebundenen Durch-schnittsmieten zu sichern. Die Förderungshöhe wird nach Maß-gabe vorliegender Anträge wettbewerbsorientiert festgesetzt.

(2) Aufwendungshilfen werden im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel gewährt. Sie sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung dieser Mittel besteht nicht.

2 - Zweckbestimmung der Wohnungen

(1) Die geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen dürfen in der Regel nur Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen werden,

- a) die durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geför-derete Wohnung frei machen oder
- b) deren Gesamteinkommen die in § 25 in Verbindung mit § 116 Nr. 1 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze um nicht mehr als 50 v. H. übersteigt.

(2) Die Zweckbestimmung der Wohnungen endet nach Ablauf von 25 Jahren seit der Bezugsfertigkeit der Wohnungen und wird durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienst-barkeit zugunsten der Bewilligungsstelle an rangbereiter Stelle gesichert, sofern die Bewilligungsstelle nicht eine andere Rang-stelle bestimmt.

(3) Der Verfügungsberechtigte darf die geförderte Wohnung nur gegen Aushändigung einer Bescheinigung des bezirklichen Wohnungsamtes über die Berechtigung nach Absatz 1 einem Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen. Die Geltungs-dauer der Bescheinigung beträgt ein Jahr und muß den Zeit-punkt der Überlassung einschließen.

(4) Eine Umwandlung der Miet- oder Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen ist für die Dauer von 30 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle zulässig.

3 - Förderungsvoraussetzungen

(1) Nach diesen Richtlinien werden nur Wohnungen gefördert, die den im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau errichteten Wohnungen in bezug auf Grundriß und Ausstattung mindestens gleichwertig sind.

(2) Die Wohnfläche soll bei

- 1 1/2 - Zimmer-Wohnungen 65 m²,
- 2 - Zimmer-Wohnungen 80 m²,
- 3 - Zimmer-Wohnungen 95 m²,
- 4 - Zimmer-Wohnungen 110 m²

nicht überschreiten. Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 12 m² erhöhen. Für die Wohnflächenberechnung gelten die Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in Verbindung mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 (WFB 1990) in der jeweils geltenden Fassung. Wohnungen über 65 m² bis 80 m² dürfen nur Haushalten mit mindestens zwei Personen, Wohnungen über 80 m² bis 95 m² nur Haushalten mit mindestens drei Personen und Wohnungen über 95 m² bis 110 m² nur Haushalten mit mindestens vier Personen überlassen werden. Bei größeren Wohnungen ist bei jeweils 12 m² zusätzlicher Wohnfläche eine weitere Person erforderlich.

4 - Förderungsart und -höhe

(1) Es werden Aufwendungshilfen für die Dauer von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit gewährt. Die Aufwendungshilfen setzen sich zu 1/3 aus Aufwendungsdarlehen und zu 2/3 aus Aufwendungszuschüssen zusammen. Die Aufwendungshilfen verringern sich nach Ablauf eines jeden Förderungsjahres um jeweils 0,30 DM je m² Wohnfläche monatlich. Nach planmäßiger oder vorzeitiger Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel, spätestens nach Ablauf von 30 Jahren seit Bezugsfertigkeit der Objekte, ist das Aufwendungsdarlehen jährlich mit 2 v. H. zu tilgen und nach Entscheidung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK) im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts mit bis zu 7 v. H. zu verzinsen. Neben der Verzinsung und Tilgung kann ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital des Aufwendungsdarlehens, mindestens aber 0,5 v. H. jährlich von 20 v. H. des Ursprungskapitals erhoben werden.

(2) Grundlage der Ermittlung von Förderungshöhen sind eine Kostenermittlung nach DIN 276 und Nachweise über die zu erwartenden laufenden Aufwendungen. Die möglichen Ansätze bestimmen sich nach der II. BV. Der anfängliche Förderungssatz muß den Durchschnittswert für vergleichbare Objekte im Ersten Förderungsweg über die durch die höheren Anfangsmieten erzielten Einsparungen hinaus deutlich unterschreiten. Die Höhe der beabsichtigten Unterschreitung ist vom Bauherrn zu benennen (Angebotsabgabe).

(3) Verpflichtet sich der Bauherr, Wohnungen seines nicht für Dringlichkeitsfälle gebundenen Sozialwohnungsbestandes, die durch Vermietung von Wohnungen nach diesen Richtlinien frei werden, an Wohnungsuchende mit anerkannter Dringlichkeit zu vergeben, oder wird auf die Inanspruchnahme einer Landesbürgerschaft verzichtet, ohne daß sich hierdurch die laufenden Aufwendungen erhöhen, kann die nach Absatz 2 geforderte Unterschreitung angemessen verringert werden.

(4) Landesbürgschaften für Darlehen können nur unter der Voraussetzung übernommen werden, daß mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten durch Eigenleistungen finanziert werden.

(5) Der Abbau der Aufwendungshilfen kann über den in Absatz 1 genannten Betrag hinaus erhöht werden, wenn dies infolge einer allgemeinen Anhebung des Mietniveaus oder aus anderen Gründen und im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des geförderten Objektes möglich wird und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen durch die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der für die Finanzen zuständigen Senatsverwaltung angeordnet wird. In diesen Fällen können die nach Nummer 5 zulässigen Einzelmieten im Rahmen des Miethöhegesetzes (MHG) entsprechend erhöht werden.

5 - Mietpreisbegrenzung

(1) Die anfängliche Durchschnittsmiete der geförderten Wohnungen soll unter Berücksichtigung der Wohnlage zwischen 7,50 DM und 9,50 DM je m² Wohnfläche monatlich (ohne Betriebskosten) betragen. Die Wohnlagen und damit die Durchschnittsmieten orientieren sich an den Kriterien des Berliner Mietspiegels und werden vom Bewilligungsausschuß bei seiner Förderungsentscheidung nach Nummer 7 Abs. 2 festgesetzt. Die Durchschnittsmieten können auf die Dauer von 24 Jahren nach Bezugsfertigkeit nach Ablauf eines jeden Förderungsjahres um jeweils bis zu 0,30 DM je m² Wohnfläche im Rahmen des MHG erhöht werden.

(2) Erhöhungen der Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten nach der II. BV oder einer diese ersetzenden gesetzlichen Regelung erhöhen entsprechend die vertraglich vereinbarten Mietpreisbegrenzungen.

(3) Übersteigen die sich hieraus ergebenden Einzelmieten die Höhe der ortsüblichen Miete nach § 2 MHG, so dürfen - auch bei einer Neuvermietung innerhalb der Zweckbestimmung - nur die ortsüblichen Mieten vereinbart werden. Mieterhöhungen nach den §§ 3 und 5 MHG setzen eine Zustimmung der Bewilligungsstelle voraus. Diese wird bei Mieterhöhungen nach § 5 MHG frühestens nach 15 Förderungsjahren und nur und insoweit erteilt werden, wie ansonsten nach Ausschöpfen aller Möglichkeiten (Umfinanzierung, Verzichte auf - ggf. Teile der - Eigenkapitalverzinsung und anderer pauschaler Ansätze) die Wirtschaftlichkeit des Objektes gefährdet ist. Die Umlage von Betriebskosten nach Maßgabe des § 4 MHG ist zulässig. Nach Ablauf von 25 Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen enden die vertraglich zu vereinbarenden Mietpreisbegrenzungen.

(4) Der Mieter kann sich unmittelbar auf diese Vereinbarung berufen und ist berechtigt, deren Einhaltung zu verlangen (§ 328 BGB).

6 - Verpflichtungen

(1) Der Antrag auf Förderung muß vor Baubeginn bei der WBK gestellt werden. Mit den Bauarbeiten muß spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Abschluß des Förderungsvertrages begonnen werden. Ist nach Feststellung der WBK kein ordnungsgemäßer Baufortschritt zu verzeichnen und das Bauvorhaben nicht innerhalb einer als üblich anzusehenden Bauzeit oder spätestens 3 Jahre nach Abschluß des Förderungsvertrages fertiggestellt, kann der Förderungsvertrag gekündigt werden.

(2) Der Bauherr von Miet- und Genossenschaftswohnungen muß sich verpflichten, für die Dauer der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen

- a) die Wohnungen nur Wohnungsuchenden zu überlassen, die eine Bescheinigung des bezirklichen Wohnungsamtes über ihre Zugehörigkeit zu dem nach diesen Richtlinien begünstigten Personenkreis vorlegen;
- b) die Wohnungen zu vermieten und den Abschluß von Miet- oder Nutzungsverträgen der WBK unverzüglich mitzuteilen;
- c) höchstens die nach Nummer 5 zulässige Miete zu fordern;

- d) keine Mieterdarlehen, Baukostenzuschüsse, Mietvorauszahlungen, Mietsicherheiten oder sonstige Leistungen ohne vorherige Zustimmung der WBK zu fordern oder anzunehmen; kommt die Wohnungsüberlassung durch einen Makler zustande, so steht diesem ein Anspruch auf ein Maklerentgelt gegenüber dem Mieter nicht zu;
- e) in den Miet- oder Nutzungsverträgen auf die zulässige Miethöhe, die zulässigen Mieterhöhungen und die Möglichkeit des Mieters, sich auf die zwischen der WBK und dem Bauherrn vereinbarten Mietpreisbegrenzungen berufen zu können, hinzuweisen;
- f) der WBK eine Veräußerung des Grundstückes und alle Ereignisse schriftlich anzuzeigen, die das Erlöschen des Anspruchs auf Zahlung zur Folge haben oder zur Rückforderung der bewilligten Förderungsmittel führen können, und auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen, die sich auf das jeweilige Mietverhältnis, auf die Miete oder auf die Wohnungen beziehen, die jeweiligen Miet- und Nutzungsverträge vorzulegen und eine Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstige Unterlagen sowie eine Besichtigung oder gegebenenfalls Untersuchung durch Beauftragte zu dulden;
- g) das geförderte Objekt für den Zeitraum der Zweckbestimmung in ordnungsgemäßem Zustand zu halten;
- h) die vorstehenden Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, daß diese wiederum gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden;
- i) keine baulichen Änderungen ohne Zustimmung der WBK vorzunehmen.

(3) Die Übertragung von Förderungsmitteln auf den Rechtsnachfolger bei Veräußerung des Objektes bedarf der vorherigen Zustimmung der WBK; ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

7 - Verfahren

(1) Anträge auf Förderung von Bauvorhaben sind bei der WBK formlos einzureichen. Zur Antragsbearbeitung sind folgende Unterlagen erforderlich:

- a) Baugenehmigung oder Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens;
- b) Grundbuchauszug, Abzeichnung der Flurkarte, Grundstückskaufvertrag;
- c) Kostenschätzung nach DIN 276;
- d) Wohnflächenberechnung nach der II. BV in Verbindung mit den WFB 1990 in der jeweils geltenden Fassung;
- e) Nutzflächenberechnung (nur bei gleichzeitiger Errichtung eines Gewerbetells);
- f) Planungsunterlagen im Maßstab 1 : 100;
- g) Benennung einer Anlaufstelle für Mietinteressenten;
- h) Wirtschaftlichkeitsberechnung nach II. BV mit Darlehenszusagen und Finanzierungskostenaufstellung;
- i) Baubeschreibung nach Vordruck RNK 2726;
- j) Verkehrswertbescheinigung für das Baugrundstück (entsprechend öffentlich gefördertem sozialem Wohnungsbau).

Die WBK kann in begründeten Einzelfällen weitere Unterlagen verlangen.

(2) Der Förderungsvertrag wird nach Entscheidung des Bewilligungsausschusses über die Förderungshöhe zwischen der WBK und dem Antragsteller abgeschlossen.

(3) Die Förderungsmittel werden auf formlosen Antrag des Eigentümers auf ein von ihm zu benennendes inländisches Konto nach Vorlage des mängelfreien Schlußabnahmescheines

und nach Maßgabe der anerkannten Wohnfläche ausgezahlt. Die Förderungsmittel werden ab Bezugsfertigkeit für die Dauer der Förderung in vierteljährlichen Raten, jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November ausgezahlt.

(4) Eine vereinfachte Schlußabrechnung ist nach Maßgabe des Förderungsvertrages erforderlich.

8 - Verwaltungskosten

Die WBK erhebt für die gewährten Förderungsmittel einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 3 v. H. des jeweils auszahlenden Betrages.

9 - Vertragsverletzungen

(1) Die Förderungsmittel können zurückgefordert und die weitere Auszahlung kann eingestellt werden,

- a) falls die Gewährung auf falschen Angaben des Antragstellers beruht,
- b) falls der Bauherr oder Verfügungsberechtigte die übernommenen Verpflichtungen schuldhaft nicht erfüllt hat.

(2) Soweit die Förderungsmittel zurückgefordert wurden, hat sie der Empfänger auf Verlangen der WBK zurückzuerstatten und vom Zeitpunkt des Eintritts des Rücktrittsgrundes an mit 3 v. H. jährlich über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

(3) Die Rückforderung und die Einstellung der Zahlung haben keinen Einfluß auf die Verpflichtungen zugunsten der Mieter.

(4) Der Bauherr hat für den Fall des Verstoßes gegen die vertraglichen Vereinbarungen eine Vertragsstrafe von bis zu 100 000 DM je Zuwiderhandlung zu zahlen, deren genaue Höhe von der WBK im Einzelfall unter Berücksichtigung der Schwere und der Auswirkungen des Verstoßes festgelegt wird, und sich hinsichtlich dieses Anspruchs der WBK der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

10 - Schlußbestimmungen

(1) Über Ausnahmen von diesen Richtlinien entscheidet die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung, soweit sie finanziell bedeutsame Auswirkungen haben, können sie nur im Einvernehmen mit der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung zugelassen werden.

(2) Die Richtlinien treten am 1. Januar 1991 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 1994 außer Kraft. Anträge werden bereits vor Inkrafttreten entgegengenommen und bewilligt. Die Förderungsverträge werden ab 1. Januar 1991 geschlossen.

**Bekanntmachung der Neufassung
der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift
des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen
und Städtebau
zum Wohngeldgesetz (WoGVwV 1990)**

Bek. v. 18. 07. 1990 - BauWohn IV D 3 -

Tel.: 8 67 - 45 95 oder 8 67 - 1, intern 95 - 45 95

Auf Grund des Artikels II des Gesetzes zur Übernahme von Gesetzen vom 21. Dezember 1970 (GVBl. S. 2021) wird die

Bekanntmachung der Neufassung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Wohngeldgesetz (WoGVwV 1990)

des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlicht.