

**Richtlinien für den öffentlich geförderten
sozialen Wohnungsbau in Berlin
(Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990
- WFB 1990 -)**

Vom 16. Juli 1990

BauWohn IV B 13

Tel.: 8 67 - 73 80 oder 8 67 - 1, intern 95 - 73 80

Inhaltsübersicht

A. Grundsätzliches

- 1 - Gegenstand der Richtlinien
- 2 - Ziele der Förderung

**B. Bauliche und bauorganisatorische Voraussetzungen
für die Förderung**

- 3 - Anforderungen an die Planung der Bauvorhaben
- 4 - Anforderungen an Bauherrinnen und Bauherren,
Planungs- und Baudurchführungsbeteiligte
- 5 - Anforderungen an die Baudurchführung

C. Finanzierung und Förderung der Bauvorhaben

- 6 - Höhe der Eigenleistung
- 7 - Wert des Baugrundstücks
- 8 - Arbeitgeberdarlehen
- 9 - Begrenzung der Gesamtkosten sowie
Aufwendungsverzichte
- 10 - Art der Fremdmittel
- 11 - Einsatz der Förderungsmittel (öffentliche Mittel)
- 12 - Förderungshöhe
- 13 - Verzinsung und Tilgung der Darlehen
- 14 - Verwaltungskostenbeitrag und Bearbeitungsgebühr
- 15 - Sicherung der Darlehen

D. Förderungsverfahren

- 16 - Antragstellung
- 17 - Antragsprüfung
- 18 - Antragsentscheidung
- 19 - Widerruf des Bewilligungsbescheides

E. Auszahlung und Abrechnung der Förderungsmittel

- 20 - Zuständigkeit
- 21 - Auszahlungsvoraussetzungen
- 22 - Auszahlungsbeschränkungen

I. Auszahlung von Baudarlehen

- 23 - Wahl des Auszahlungsverfahrens
- 24 - Vorauszahlung
- 25 - Auszahlung nach Baufortschritt
- 26 - Auszahlung nach Fälligkeit der Bauforderungen

II. Auszahlung von Aufwendungshilfen

- 27 - Auszahlungsverfahren

III. Schlußabrechnung

- 28 - Bereitstellungsfrist
- 29 - Schlußbericht
- 30 - Gegenstand der Schlußabrechnung
- 31 - Inhalt der Schlußabrechnung
- 32 - Auskunftspflicht

F. Sonderbestimmungen für Wohneigentum

- 33 - Förderung
- 34 - Veräußerung

G. Schlußbestimmungen

- 35 - Bestimmungen verschiedenen Inhalts
- 36 - Übergangsregelung
- 37 - Außerkrafttreten
- 38 - Inkrafttreten

Anlage 1

Bauliche Anforderungen an den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin

Anlage 2

Maßstab für die Beurteilung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit von Bewerberinnen und Bewerbern um Aufträge im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin

Anlage 3

Bescheinigung und Ansatz von Grundstückswerten bei Bauvorhaben des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues in Berlin

Anlage 4

Mindestanforderungen an Verträge über im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin errichtete Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und b des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes vom 2. Oktober 1958 (GVBl. S. 947), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1989 (GVBl. S. 1289), und des § 14 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in der Fassung vom 22. Januar 1969 (GVBl. S. 225) werden zur Ausführung des Zweiten Wohnungsbaugegesetzes (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 Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Wirtschaft die folgenden Richtlinien erlassen. Sie sind, soweit sie Rechte und Pflichten der Bauherrinnen und Bauherren betreffen, zum Gegenstand der Vereinbarungen über die Förderungsmittel zu machen.

A. Grundsätzliches

1 - Gegenstand der Richtlinien

Gegenstand der Richtlinien ist die Förderung der Neuschaffung von Wohnraum (§ 2 II. WoBauG) im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (§§ 25 bis 72 II. WoBauG).

2 - Ziele der Förderung

(1) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau fördert Berlin

- den Bau von Mietwohnungen, um das Wohnungsangebot für die breiten Schichten der Bevölkerung nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende bereitzustellen,
- die Wohneigentumsbildung, um insbesondere Familien den Erwerb von Eigentum in Form von eigengenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu ermöglichen,
- den verstärkten Bau von Genossenschaftswohnungen, um der Bildung von gemeinschaftlichem Eigentum im Bereich des Wohnens neue Impulse zu geben.

(2) Besonders förderungswürdig sind Bauvorhaben, die der qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsbaues und der Verwirklichung sozialer Zielsetzungen dienen, indem sie

- eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,
- eine bauliche Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorsehen,
- neuen Anforderungen des Gesundheits-, Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes genügen,
- neue Wege der Baukostensenkung aufzeigen und aufgrund vergleichsweise niedriger Gesamtkosten zu einem geringen Förderungsmittelaufwand, ferner zu niedrigen Kostenmieten und Belastungen führen,
- ihrer Konzeption nach neue Wohn- und Eigentumsformen beinhalten,
- den Wohnbedürfnissen von Frauen Rechnung tragen,
- für das Wohnen von alten Menschen neue Wege beschreiben,
- Wohngemeinschaften mit sozialpädagogischen oder therapeutischen Zielsetzungen in Bebauungen integrieren,
- der Selbsthilfe und Mitwirkung der Bewohner in der Planung, Baudurchführung und Verwaltung Raum geben,
- die Baudurchführung mit sozialorientierten Ausbildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen verknüpfen,
- die Wohnraumversorgung Behindertener und der nach § 26 Abs. 2 Nr. 2 II. WoBauG vordringlich unterzubringenden Bevölkerungsgruppen verbessern.

B. Bauliche und bauorganisatorische Voraussetzungen für die Förderung

3 - Anforderungen an die Planung der Bauvorhaben

Maßgebend für die bauliche Gestaltung und Ausstattung des zu fördernden Wohnraumes sind die in Anlage 1 aufgeführten baulichen Anforderungen an den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin.

4 - Anforderungen an Bauherinnen und Bauherren, Planungs- und Baudurchführungsbeteiligte

(1) Die an der Planung und Durchführung eines Bauvorhabens beteiligten Architektinnen/Architekten und Ingenieurinnen/Ingenieure müssen ihre Berufshaftpflicht in der Regel mit mindestens folgenden Deckungssummen versichert halten:

| | bei Baukosten DM | für Personenschäden DM | für sonstige Schäden DM |
|------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|
| bis 500 000,- | 500 000,- | 50 000,- | 50 000,- |
| bis 1 500 000,- | 1 000 000,- | 150 000,- | 150 000,- |
| über 1 500 000,- | 1 000 000,- | 300 000,- | 300 000,- |

Die im Antrag auf Förderung eines Bauvorhabens genannten Architektinnen/Architekten haben die Versicherung ihrer Berufshaftpflicht durch eine Bescheinigung des Versicherers nachzuweisen und mit dem Antrag vorzulegen. Für den Fall, daß die Versicherung während der Bauzeit nicht aufrechterhalten wird oder ein Versicherer den Versicherungsschutz entzieht, ist die Bauherrin/der Bauherr zu verpflichten, mit Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin eine(n) andere(n), gegen das Haftpflichtrisiko versicherte(n) Architektin/Architekten zu beauftragen.

(2) Andere als die im Antrag auf Förderung genannten Architektinnen/Architekten darf die Bauherrin/der Bauherr nur mit Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin beauftragen.

(3) Betreuerinnen und Betreuer oder Beauftragte (Bevollmächtigte nach bürgerlichem Recht), die bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung eines Bauvorhabens tätig werden, müssen die Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b der Gewerbeordnung - GewO - besitzen und ihre Tätigkeit unter Beachtung der Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV - in der jeweils geltenden Fassung ausüben. Der Nachweis über die nach § 37 II. WoBauG erforderliche Erlaubnis ist bei Stellung des Antrags auf Förderung eines Bauvorhabens zu führen. Für bisher gemeinnützige Wohnungsunternehmen gilt eine Übergangsregelung bis Ende 1993. Bei Bauherrngemeinschaften, die den Rechtsstatus einer Kapitalanlagegesellschaft (Immobilienfonds) haben, ist § 37 II. WoBauG auf deren Initiatoren anzuwenden.

(4) Die Bauherrin/Der Bauherr hat

- a) die Bauleistungen im Wettbewerb nach den Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen - VOB - zu vergeben;
- b) alle eine Auftragsvergabe betreffenden rechtsverbindlichen Erklärungen nur schriftlich abzugeben und entgegenzunehmen;
- c) die öffentliche Ausschreibung von Bauleistungen im Amtsblatt für Berlin, bei Bauleistungen von über 1 Mio. DM auch im Bundesausschreibungsblatt vorzunehmen;
- d) Niederschriften anzufertigen
 - aa) gemäß § 22 Nr. 4 und 5 VOB Teil A (Submissionsprotokolle),
 - bb) über die Gründe für eine Aufhebung öffentlicher oder beschränkter Ausschreibungen (§ 26 VOB Teil A),
 - cc) über Verlauf und Ergebnis von Verhandlungen, deren Gegenstand die freihändige Vergabe von Bauleistungen oder Lieferungen war;
- e) Verträge in ihren einzelnen Bestimmungen so abzufassen, daß sie dem Teil B der VOB nicht widersprechen. Die Höhe der Sicherheitsleistungen soll für die vertragsgemäße Ausführung 5 v. H. der Auftragssumme und für die Gewährleistung 3 v. H. der Abrechnungssumme nicht überschreiten.
- f) bei der nach § 2 VOB Teil A erforderlichen Beurteilung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit von Bewerberinnen und Bewerbern den in Anlage 2 festgelegten Maßstab anzulegen, ausgenommen die sich Bewerbenden weisen durch eine Bescheinigung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen nach, daß sie in das dort geführte Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für Bauaufträge eingetragen sind;
- g) eine gebündelte Bauwesen- und Haftpflichtversicherung zu den vom Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen genehmigten Bedingungen abzuschließen und über den Abschluß dieser Versicherungen einen Nachweis zu führen oder nachzuweisen, daß das Risiko der Bauherrin/des Bau-

- herrn mindestens bis zur Abnahme des Bauvorhabens durch den Abschluß einer anderen Bauwesenversicherung für die auszuführenden Bauleistungen versichert ist;
- h) den Nachweis über den Abschluß einer Brandversicherung (gleitende Neuwertversicherung) zu erbringen und die Gebäudeversicherungsbestätigung vorzulegen;
- i) das für jedes Bauvorhaben zu führende Baubuch auf Verlangen jederzeit vorzulegen, wobei auf maschinell erstellten Baubüchern die Richtigkeit der Angaben durch Unterschrift der Bauherrin/des Bauherrn zu versichern ist;
- j) einen schriftlichen Betreuungsvertrag nach Vordruck (RNK Nr. 2733) zu schließen und der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin einzureichen, sofern sie/er sich einer Betreuerin/eines Betreuers, Betreuungsunternehmens oder einer/eines Beauftragten bedient;
- k) auf begründetes Verlangen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin auf eigene Kosten die plangemäße und technisch einwandfreie Baudurchführung nach den der Bewilligung der Förderungsmittel zugrunde liegenden Unterlagen und die zweckentsprechende Verwendung der Finanzierungsmittel durch das Gutachten einer/eines vereidigten Sachverständigen für einzelne oder alle Bauleistungstitel nachzuweisen;
- l) der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin den Baubeginn, die Rohbauabnahme, die Schlußabnahme und die Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens anzuzeigen;
- m) einen Schlußbericht zu fertigen und eine prüfungsfähige Schlußabrechnung aufzustellen;
- n) die Schlußabrechnung und das Baubuch in zeitgemäßer Form vom Tage der Einreichung des Schlußberichts an bis zum Ende der Wohnungsbindung aufzubewahren und diese innerhalb der Aufbewahrungsfrist der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin oder der von ihr beauftragten Stelle sowie dem Bundesrechnungshof und dem Rechnungshof von Berlin auf Verlangen zur Einsichtnahme oder Prüfung einzureichen.
- (5) Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit von Bauherrinnen/Bauherren sowie der Zuverlässigkeit und Eignung der Planungs- und Baudurchführungsbeteiligten kann die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin alle notwendig erscheinenden Auskünfte einholen und, soweit erforderlich, Nachweise über Fachkunde, Einkommens-, Vermögensverhältnisse und vorhandenes Eigenkapital verlangen, um eine umfassende Kreditwürdigkeitsprüfung vornehmen zu können.
- (6) Baubetreuende, Beauftragte und Bauträger sind zu verpflichten, Bauherrinnen/Bauherren und Wohneigentumserwerberinnen/-erwerber in Verträgen an herausgehobener Stelle auf die obligatorische Beratung durch die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin als Voraussetzung für die Förderung eines Bauvorhabens hinzuweisen. In Baubetreuungsverträge, Kaufanwartschafts- und Kaufverträge ist die Bestimmung aufzunehmen, daß die Bauherrinnen/Bauherren oder Erwerberinnen/Erwerber binnen eines Zeitraumes von sechs Wochen nach Vertragsabschluß durch einseitige Erklärung kosten- und entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten können, wenn die Beratung durch die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin ergibt, daß eine Förderung nicht oder nur unter erheblichen Risiken für die Bauherrinnen/Bauherren oder Erwerberinnen/Erwerber gewährt werden kann. Die Beratung hat in der Form eines persönlichen Gesprächs unter Aushändigung entsprechender Modellrechnungen zu erfolgen; sie ist durch eine schriftliche Bestätigung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin nachzuweisen. Das Rücktrittsrecht nach Anlage 4 Buchstabe I bleibt unberührt.

5 - Anforderungen an die Baudurchführung

- (1) Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn

- a) der Bewilligungsbescheid über die Förderungsmittel erteilt ist oder ein vorzeitiger Baubeginn genehmigt ist,
- b) die erforderlichen Ausführungszeichnungen (Werk- und Detailpläne) und Berechnungen vorliegen und
- c) die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung/Lastenberechnung vorgesehenen Finanzierungsmittel nach einer von der Bauherrin/vom Bauherrn verantwortlich durchgeführten genauen Kostenermittlung (Kostenanschlag nach DIN 276, Teil 3, Abschnitt 3) ausreichend erscheinen.

(2) Mit den Bauarbeiten muß spätestens bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Erteilung des Bewilligungsbescheides über die Förderungsmittel begonnen und der Bau ohne Verzögerung und entsprechend den mit Anerkennungsvermerk versehenen, der Bewilligung zugrunde gelegten Bauzeichnungen und Baubeschreibungen durchgeführt werden. Will die Bauherrin/der Bauherr von den anerkannten Bauunterlagen abweichen, so bedarf es hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin.

(3) Die Tätigkeit von Generalübernehmern in der Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben ist nicht zulässig.

(4) Die Bewilligung der Förderungsmittel soll, wenn dies im Interesse einer einwandfreien Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens angezeigt erscheint, davon abhängig gemacht werden, daß die Bauherrin/der Bauherr die Voll- oder Teilbetreuung des Vorhabens einem Betreuungsunternehmen oder einer Betreuerin/einem Betreuer überträgt.

(5) Durch die Bearbeitung und Anerkennung der für die Bewilligung und Auszahlung von Förderungsmitteln vorzulegenden Unterlagen (Massenberechnungen, Kostenanschläge, Rechnungen und dergleichen) und durch die örtliche Überprüfung der Bauarbeiten wird der Bauherrin/dem Bauherrn gegenüber keine Verantwortung für Angemessenheit der Preise, richtiges Aufmaß, sach- und fachgerechte Ausführung und dergleichen übernommen.

C. Finanzierung und Förderung der Bauvorhaben

6 - Höhe der Eigenleistung

Als angemessen ist eine Eigenleistung anzusehen, die bei Mietwohnungen mindestens 15 v. H., bei Genossenschaftswohnungen, (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen mindestens 10 v. H. der Gesamtkosten eines Bauvorhabens beträgt.

7 - Wert des Baugrundstücks

Der Ansatz für den Wert des Baugrundstücks hat auf der Grundlage der Anlage 3 zu erfolgen.

8 - Arbeitgeberdarlehen

Für Betriebs- und Werkwohnungen hat die Inhaberin/der Inhaber eines Betriebes Finanzierungsbeiträge in angemessener Höhe (in der Regel mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten eines Bauvorhabens) zur Restfinanzierung zu leisten. Für diese Beiträge sind nur solche Zinsbedingungen zuzulassen, wie sie bei öffentlichen Baudarlehen gelten, die im Rahmen der Förderung von Mietwohnungen gewährt werden. Eine grundbuchliche Sicherung von Arbeitgeberdarlehen im Range vor den Förderungsmitteln ist unzulässig.

9 - Begrenzung der Gesamtkosten sowie Aufwendungsverzichte

- (1) In die Schlußabrechnung dürfen keine höheren Grundstücks- und Baukosten eingesetzt werden, als sie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung zugrunde lag, veranschlagt wurden (Auflage gemäß § 51 II. WoBauG).

(2) Verzichte auf den Ansatz laufender Aufwendungen sind abweichend von § 8 b WoBindG für die Dauer bis zur planmäßigen Tilgung der Förderungsmittel zu vereinbaren (§ 27 WoBindG).

10 - Art der Fremdmittel

(1) Als Fremdmittel sind in der Regel unkündbare Tilgungsdarlehen einzusetzen.

(2) Bei Darlehen von Versicherungen darf die Darlehensgewährung mit dem Abschluß von Lebensversicherungen nicht in der Weise gekoppelt sein, daß das Darlehen fällig wird, wenn die Versicherungsprämie nicht voll eingeht oder wenn die Versicherung gekündigt oder in eine beitragsfreie umgewandelt wird.

(3) Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschild dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, daß diese nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird.

11 - Einsatz der Förderungsmittel (öffentliche Mittel)

(1) Förderungsmittel dürfen nur für Bauvorhaben bewilligt werden, bei denen die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint. Die Bauherrin/Der Bauherr hat vor Baubeginn den Nachweis zu führen, daß die im Finanzierungsplan aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

(2) Die Förderungsmittel sind als Baudarlehen und/oder als Hilfen zur Deckung der laufenden Aufwendungen, bei Miet- und Genossenschaftswohnungen zu zwei Dritteln als Aufwendungszuschüsse und zu einem Drittel als Aufwendungsdarlehen, einzusetzen.

(3) Mit Baudarlehen und/oder Aufwendungshilfen ist der Bau von Wohnraum für Wohnungssuchende zu fördern, deren Gesamteinkommen die in § 25 in Verbindung mit § 116 Nr. 1 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze nicht oder nur unwesentlich - 5 v. H. - übersteigt.

(4) Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen sind die Aufwendungshilfen vom Anfang des Monats des Bezugs bzw. der mittleren Bezugsfertigkeit an, bei (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen vom Anfang des Bezugsmonats an, für die Dauer von 15 Jahren, längstens jedoch bis zur Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen erststelligen Fremdmittel zu gewähren. Die Anschlußförderung ist Gegenstand gesonderter Richtlinien.

(5) Zum Bau von Wohnheimen können Förderungsmittel unter sinngemäßer Anwendung dieser Vorschriften bewilligt werden.

(6) Erfordert ein Bauvorhaben den Abriß von Wohnraum, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen kann eine Ausnahme von dieser Regelung erteilen, insbesondere wenn durch den Neubau deutlich mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der wirksamen Beseitigung von Wohnungsmangel Rechnung getragen wird.

(7) Für kinderreiche Familien und Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 50 v. H. und mehr kann ausnahmsweise auch der Erwerb vorhandenen Wohnraums gefördert werden, wenn räumlich unzureichende Wohnverhältnisse gegeben sind. Der Wohnraum muß gut erhalten und nutzungsgerecht, ferner zur Eigennutzung bestimmt sein.

(8) Die Bauherrin/Der Bauherr von Miet- und Genossenschaftswohnungen ist zu verpflichten, zusätzliche Förderungsmittel während der vorgesehenen Förderungsdauer und - bei

Wahrung der Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit eines Bauvorhabens und Begrenzung des öffentlichen Aufwandes auf den zwingend erforderlichen Umfang - auch nach deren Ablauf (Anschlußförderung) anzunehmen.

(9) Die Bauherrin/Der Bauherr ist zu verpflichten, Förderungsmittel nicht ohne Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin vorzeitig zurückzuzahlen. Für den Fall einer einseitigen vorzeitigen Darlehensrückzahlung ist durch vertragliche Vereinbarung (§ 27 WoBindG) sicherzustellen, daß die soziale Wohnungsbindung bis zum Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung der Darlehen weiter gilt.

(10) Die Umwandlung der geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen darf, solange die Wohnungen der Wohnungsbindung unterliegen, nur mit Genehmigung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin erfolgen.

(11) Neben der Miete dürfen Mietkautionen nicht gefordert werden.

(12) Bauherrinnen/Bauherren, die ihren Verpflichtungen aus früheren Bewilligungen von Förderungsmitteln nicht in vollem Umfang nachgekommen sind, Vorschriften über die Schlußabrechnung nicht eingehalten haben oder deren Bauleistung zu wesentlichen Beanstandungen Anlaß gegeben hat, können von der Gewährung von Förderungsmitteln ausgeschlossen werden.

(13) Die Bauherrin/Der Bauherr von Miet- und Genossenschaftswohnungen hat die Wohnungssuchenden spätestens bei Abschluß des Mietvertrages schriftlich über Höhe und Zeitpunkt der Mieterhöhungen zu unterrichten, die durch planmäßige Kürzung der Förderungsmittel während der Förderungsdauer eintreten.

12 - Förderungshöhe

(1) Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen ist die Förderung im Einzelfall festzusetzen. Die Höhe der Förderung bei (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen ist Gegenstand gesonderter Richtlinien.

(2) Bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung eines Bauvorhabens ist die Kürzung der Aufwendungshilfen vorzubehalten. Eine Kürzung der Aufwendungshilfen ist ferner für den Fall vorzubehalten, daß sie

a) zur Fortführung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues erforderlich und im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten der Bevölkerung, vertretbar ist;

b) infolge einer allgemeinen Anhebung des Mietenniveaus oder aus anderen Gründen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der geförderten Bauvorhaben möglich und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen angeordnet wird.

(3) Sämtliche Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen für die Finanzierungsmittel eines Bauvorhabens sind der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin von der Bauherrin/vom Bauherrn unverzüglich mitzuteilen. Verringert sich der für Zins- und Tilgungsleistungen aufzubringende Gesamtbetrag, sind die bewilligten Aufwendungszuschüsse entsprechend zu vermindern. Erhöhungen der Zins- und Tilgungsleistungen führen zu einer Anpassung der Förderungsmittel, jedoch nur innerhalb des bei Anerkennung der Schlußabrechnung gesetzten Subventionsrahmens. Auf Verlangen hat die Bauherrin/der Bauherr finanzielle Änderungen (z. B. Umfinanzierungen oder Konditionenanpassungen) zu veranlassen, soweit diese wirtschaftlich zumutbar sind. Von diesen Änderungen kann abgesehen werden, wenn die Bauherrin/der Bauherr widerspricht und ihr/sein Interesse das öffentliche Interesse an den Änderungen überwiegt.

13 - Verzinsung und Tilgung der Darlehen

(1) Öffentliche Baudarlehen

- a) Die Darlehensnehmerin/Der Darlehensnehmer hat auf das Baudarlehen eine jährlich gleichbleibende Leistung zu entrichten.
- b) Das Baudarlehen ist mit höchstens 7 v. H. jährlich zu verzinsen und mit mindestens 1 v. H. jährlich zu tilgen. Eine Anhebung des Zinssatzes für das Baudarlehen ist unter den in Nr. 12 Abs. 2 angegebenen Voraussetzungen vorzubehalten.
- c) Eine Erhöhung der Tilgung darf vor Ablauf der Zeit nicht gefordert werden, die sich für die Tilgung der erststelligen Finanzierungsmittel ergibt. Danach ist die Tilgung des Baudarlehens um die Beträge zu erhöhen, die durch Tilgung von Vorlasten frei werden.
- d) Die Verzinsung des Baudarlehens beginnt mit dem Monatsersten, der auf den Bezug bzw. die von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin bestimmte mittlere Bezugsfertigkeit der Wohnungen folgt.
- e) Die Verpflichtung zur Tilgung des Baudarlehens beginnt mit dem auf den Bezug bzw. die mittlere Bezugsfertigkeit der Wohnungen folgenden 1. April oder 1. Oktober.

(2) Aufwendungsdarlehen

- a) Das Aufwendungsdarlehen ist bei Miet- und Genossenschaftswohnungen nach Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel zu verzinsen und zu tilgen. Wird für die Tilgung der Fremdmittel ein Zeitraum von mehr als 30 Jahren benötigt, kann für den Beginn der Verzinsung und Tilgung des Aufwendungsdarlehens ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden.
- b) Das Aufwendungsdarlehen ist mit höchstens 7 v. H. jährlich zu verzinsen und mit mindestens 2 v. H. jährlich zu tilgen.
- c) Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeitrag sind unter entsprechender Anwendung von Absatz 1 Buchstabe a so zu bemessen, daß das Aufwendungsdarlehen spätestens mit Ablauf des 30. Jahres nach der Tilgung der erststelligen Finanzierungsmittel getilgt ist.

14 - Verwaltungskostenbeitrag und Bearbeitungsgebühr

- (1) Für Baudarlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital, mindestens aber von 20 v. H. des Ursprungskapitals, zu zahlen. Auf Antrag der Darlehensnehmerin/des Darlehensnehmers ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag vom Ursprungskapital, nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals nur noch von den verbleibenden 50 v. H. zu erheben. Der Antrag muß spätestens bis zur Bewilligung des Baudarlehens vorliegen. Ein Widerruf ist nicht zulässig. Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit dem Monatsersten, der auf den Bezug bzw. die mittlere Bezugsfertigkeit der Wohnungen folgt.
- (2) Für Baudarlehen ist außerdem eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1,25 v. H. des bewilligten Darlehens zu erheben, die bei der Auszahlung der ersten Darlehensrate zu verrechnen ist.
- (3) Für die Gewährung von Aufwendungshilfen bei Miet- und Genossenschaftswohnungen wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe 110 DM je m² geförderter Wohnfläche erhoben.
- (4) Für Aufwendungsdarlehen ist von dem für die Verzinsung und Tilgung maßgebenden Zeitpunkt an ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital, mindestens aber von 20 v. H. des Ursprungskapitals, zu zahlen.

15 - Sicherung der Darlehen

- (1) Die Darlehensverträge über Baudarlehen oder Aufwendungsdarlehen sind zwischen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin als Darlehensgeberin und der Bauherrin/dem Bauherrn als Darlehensnehmerin/Darlehensnehmer zu schließen.
- (2) Die Darlehen sind durch Eintragung eines Grundpfandrechts mit dem von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin vorzuschreibenden Rang zu sichern. Solange die dingliche Sicherung noch nicht möglich ist, ist ersatzweise eine andere bankübliche Sicherheit zu fordern. Alle übrigen zur Finanzierung eines Bauvorhabens eingesetzten Fremdmittel können den Darlehen im Rang vorgehen. Bei Grundschulden ist zu verlangen, daß Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin abtreten.
- (3) Die Darlehen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann die dingliche Sicherung auf einem anderen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin genehmen Grundstück erfolgen. Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin kann ferner verlangen, daß neben dem Baugrundstück weitere Sicherungen nachgewiesen werden.

D. Förderungsverfahren

16 - Antragstellung

- (1) Der Antrag auf Bewilligung von Förderungsmitteln für ein Bauvorhaben ist von der Bauherrin/vom Bauherrn oder der Eigentümerin/der Eigentümer auf Formblatt (2fach) bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin einzureichen.
- (2) Förderungsmittel können nur bewilligt werden, wenn der Antrag vor Baubeginn, bei Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen (Vorratsbau) spätestens bis zum Ablauf von drei Monaten nach Abschluß des Kaufvertrages gestellt worden ist (Ausschlußfrist).

17 - Antragsprüfung

- (1) Nach Vorliegen eines Förderungsantrages stellt die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin fest, ob und gegebenenfalls wann ein Bauvorhaben im Wohnungsbauprogramm berücksichtigt werden kann.
- (2) Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin prüft, ob die Voraussetzungen für eine Bewilligung von Förderungsmitteln nach Maßgabe dieser Vorschriften und der übrigen anzuwendenden wohnungsrechtlichen Bestimmungen gegeben sind.

18 - Antragsentscheidung

- (1) Nach Abschluß der Prüfung des Förderungsantrages durch die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin entscheidet der Bewilligungsausschuß als Bewilligungsstelle über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel und im Rahmen des Wohnungsbauprogramms.
- (2) Der Bewilligungsausschuß setzt sich zusammen aus den für das Bau- und Wohnungswesen, für Finanzen und für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltungen sowie der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin. Geschäftsstelle des Ausschusses ist die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin.
- (3) Der Bewilligungsausschuß gibt sich eine Geschäftsordnung. Er kann seine Antragsentscheidungsbefugnis für einzelne Bereiche der Förderung auf die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin übertragen.
- (4) Entscheidungen des Bewilligungsausschusses sind der Antragstellerin/dem Antragsteller durch die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in einem Bewilligungsbescheid unter

Beachtung der Formvorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes und der hierzu erlassenen Ausführungsvorschriften bekanntzugeben.

(5) Der Bewilligungsbescheid kann Auflagen und Bedingungen enthalten. In den Bescheid ist ein Hinweis auf die Regelung in Nummer 9 Abs. 1 aufzunehmen. Ferner ist die Zahl der Wohnungen, welche nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises überlassen werden dürfen, im Bescheid anzugeben.

19 - Widerruf des Bewilligungsbescheides

(1) Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin kann den Bewilligungsbescheid widerrufen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

- a) die Antragstellerin/der Antragsteller ihr unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren;
- b) Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, daß die Antragstellerin/der Antragsteller nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist;
- c) der Bau nicht innerhalb von sechs Monaten nach Aushändigung des Bewilligungsbescheides auf der Baustelle begonnen ist;
- d) das Baubuch nicht ordnungsgemäß geführt oder seine Vorlage verweigert wird;
- e) die Antragstellerin/der Antragsteller bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin von den der Bewilligung zugrunde gelegten Bauzeichnungen und der entsprechenden Baubeschreibung abweicht;
- f) unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden;
- g) Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht erfüllt oder eingehalten werden;
- h) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für ein Grundstück angeordnet worden ist, das Konkurs- oder das Vergleichsverfahren beantragt oder die Einleitung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
- i) ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung der Vermietung zugeführt, die Eigennutzung somit aufgegeben und von der Eigentümerin/dem Eigentümer zwecks Kostendeckung der Übergang von der Vergleichs- zur Kostenmiete beantragt wird.

(2) Wird gegen Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides und die Bestimmungen der Schuldurkunden schuldhaft verstoßen, kann die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin

- a) für die Dauer des Verstoßes den Zinssatz für das Baudarlehen und die gezahlten Beträge des Aufwendungsdarlehens auf 8 v. H. jährlich erhöhen und die Zinsen zur sofortigen Zahlung fällig stellen;
- b) das Baudarlehen, gezahlte Beträge des Aufwendungsdarlehens und die hierfür bestellten Grundpfandrechte ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur sofortigen Rückzahlung fällig stellen. Die Kündigung der Darlehen kann auf die Teilbeträge beschränkt werden, die während der Dauer des Verstoßes ausgezahlt worden sind. Die gekündigten Darlehensbeträge sind vom Tage der Fälligkeit an mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Wird die Bewilligung von Aufwendungszuschüssen widerrufen, hat die Zuschußnehmerin/der Zuschußnehmer die gezahlten Beträge zu erstatten und vom Empfang an mit 3 v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

E. Auszahlung und Abrechnung der Förderungsmittel

20 - Zuständigkeit

Zuständig für die Auszahlung und Abrechnung der Förderungsmittel, die Prüfung der Auszahlungsanträge, der Schlußabrechnung und des Schlußberichts über ein Bauvorhaben ist die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin.

21 - Auszahlungsvoraussetzungen

(1) Förderungsmittel dürfen in der Regel erst nach Erfüllung der im Bewilligungsbescheid enthaltenen Auflagen und Bedingungen und, soweit eine grundbuchliche Sicherung gefordert worden ist, nach rangrichtiger Eintragung ins Grundbuch auf Antrag der Bauherrin/des Bauherrn ausgezahlt werden.

(2) Die Bauherrin/Der Bauherr ist zu verpflichten,

- a) bei der Gewährung eines Baudarlelehens die ausgezahlten Darlehensbeträge zur Zahlung der bisher von ihm anerkannten Leistungen und Lieferungen zu verwenden;
- b) bei der Gewährung von Aufwendungshilfen die ausgezahlten Beträge für die Deckung der laufenden Aufwendungen einzusetzen.

(3) Auszahlungen sind erst nach Vorliegen folgender Unterlagen zulässig:

- a) Teilbaugenehmigung oder Baugenehmigung für mit Baudarlehen geförderte Bauvorhaben;
- b) Schlußabnahmeprotokoll für mit Aufwendungshilfen geförderte Bauvorhaben;
- c) eine vor Baubeginn abzugebende schriftliche Erklärung der Bauherrin/des Bauherrn und der/des für die Baudurchführung verantwortlichen Architektin/Architekten, daß die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgesehenen Finanzierungsmittel nach einer von ihnen verantwortlich durchgeführten genauen Kostenermittlung (Kostenanschlag nach DIN 276 Abs. 3.2) ausreichend sind und die Gewähr für einen sofortigen Baubeginn gegeben ist;
- d) eine schriftliche Bestätigung der Bauherrin/des Bauherrn, daß sie/er die Verpflichtung des Treuhänders für alle zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Finanzierungsmittel anerkennt und über diese Mittel nur gemeinsam mit dem Treuhänder verfügen wird (falls die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin die Einrichtung eines Bausonderkontos nach Nummer 22 Abs. 1 Buchstabe a gefordert hat);
- e) Nachweis über den Abschluß der Bauwesen- und Haftpflichtversicherung.

(4) Anträge auf Auszahlung von Förderungsmitteln sind

- a) zweifach auf Vordruck für die Auszahlung von Baudarlehen oder Teilbeträgen des Baudarlelehens,
- b) zweifach formlos für die Auszahlung von Aufwendungshilfen zu stellen.

(5) Bei Auszahlungsanträgen ist auf Anforderung das Baubuch vorzulegen.

22 - Auszahlungsbeschränkungen

(1) Bei der Förderung eines Bauvorhabens mit Baudarlehen kann die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin die Auszahlung von Förderungsmitteln davon abhängig machen, daß

- a) Zahlung auf ein Sonderkonto der Darlehensnehmerin/des Darlehensnehmers bei einem Berliner Bankinstitut geleistet wird, über das nur unter Mitwirkung eines ihr gegenüber verpflichteten Treuhänders verfügt werden darf (Bausonderkonto);

- b) die Darlehensnehmerin/der Darlehensnehmer sich verpflichtet, auch die übrigen Finanzierungsmittel über das in Buchstabe a genannte Bausonderkonto zu leiten;
- c) die Darlehensnehmerin/der Darlehensnehmer die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin schriftlich beauftragt, an die Aussteller von ihm und dem Treuhänder anerkannter Rechnungen unmittelbar Zahlungen zu leisten.

(2) Die Auszahlung von Förderungsmitteln kann so lange zurückgestellt werden, bis

- a) die ordnungsgemäße Verwendung aller für die Bauherrin/den Bauherrn verfügbaren Beträge aus den im Finanzierungsplan aufgeführten Mitteln, insbesondere der bereits ausgezahlten Teilbeträge aus dem Baudarlehen, nachgewiesen worden ist;
- b) die wesentlichen Mängel beseitigt worden sind, die wegen nicht ordnungsgemäßer Baudurchführung zu Beanstandungen geführt haben;
- c) andere sich aus dem Darlehensvertrag ergebende Verpflichtungen der Bauherrin/des Bauherrn erfüllt worden sind.

I. Auszahlung von Baudarlehen

23 - Wahl des Auszahlungsverfahrens

(1) Die Bauherrin/Der Bauherr kann bei Baudarlehen die Auszahlung in Teilbeträgen entweder nach Baufortschritt (Nummer 25) oder nach Fälligkeit der Bauforderungen (Nummer 26) beantragen.

(2) Wird auf Antrag eine Vorauszahlung nach Nummer 24 gewährt, so sind nach Nummer 25 oder 26 zu zahlende Darlehensbeträge zunächst nur mit dieser Vorauszahlung zu verrechnen.

24 - Vorauszahlung

Auf Baudarlehen kann eine Vorauszahlung von 10 v. H., bei besonderer Art der Bauausführung (Vorfertigung) von 30 v. H. der Darlehenssumme geleistet werden, wenn eine Bestätigung des beurkundenden Notars vorliegt, daß der Eintragungsantrag sowie sämtliche zur rangrichtigen Eintragung erforderlichen Urkunden bei dem zuständigen Grundbuchamt eingereicht worden sind und der rangrichtigen Eintragung des Grundpfandrechts keinerlei Hindernisse entgegenstehen.

25 - Auszahlung nach Baufortschritt

(1) Teilbeträge des Baudarlehen werden entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt, und zwar, gegebenenfalls für jedes Gebäude eines Bauvorhabens getrennt, nach

- den Rohbauarbeiten des Kellergeschosses einschließlich der Kellergeschoßdecke, bei kellerlosen Gebäuden den Rohbauarbeiten des Erdgeschosses einschließlich der Erdgeschoßdecke, bis zu 50 v. H. des Darlehens;
- Ausführung aller Rohbauarbeiten bis zu 20 v. H. des Darlehens;
- den Installationsarbeiten für Strom, Gas, Be- und Entwässerung, dem Innenputz und dem Einsetzen der Fenster bis zu 20 v. H. des Darlehens;
- Bezugsfertigkeit bis zu 5 v. H. des Darlehens;
- vollständiger Fertigstellung der Arbeiten am Baukörper und an den Außenanlagen, wenn der Schlußbericht eingereicht und von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin anerkannt worden ist, 5 v. H. des Darlehens. Wird ein anerkenntnisfähiger Schlußbericht nicht innerhalb von 6 Monaten bearbeitet und anerkannt, ist der Restbetrag unverzüglich innerhalb eines Monats auszuzahlen.

(2) Abweichend von Absatz 1 können bei Ausbau und Erweiterung von Gebäuden nach Ausführung aller Rohbauarbeiten 50 v. H., nach den Installationsarbeiten für Strom, Gas, Be- und Entwässerung, dem Innenputz und dem Einsetzen der Fenster 40 v. H. des Darlehens ausgezahlt werden.

(3) Umfaßt ein Bauvorhaben mehrere zur gleichen Wirtschaftseinheit gehörende Gebäude, so sind die nach Absatz 1 und 2 auf die einzelnen Gebäude entfallenden Darlehensanteile nach dem Verhältnis der Wohnfläche zu ermitteln.

26 - Auszahlung nach Fälligkeit der Bauforderungen

(1) Das Baudarlehen kann auch in Teilbeträgen nach Fälligkeit der sich aus der Baudurchführung ergebenden Zahlungsverpflichtungen der Bauherrin/des Bauherrn ausgezahlt werden.

(2) Zahlungsverpflichtungen im Sinne des Absatzes 1 sind von der Bauherrin/vom Bauherrn und von der Architektin/vom Architekten geprüfte und anerkannte Forderungen, die durch Rechnungen oder Zwischenrechnungen ausgewiesen sind oder sich aus den vertraglichen Vereinbarungen (z. B. termingemäße Abschlagszahlungen bei Pauschalaufträgen) ergeben und in der Schlußabrechnung nachgewiesen werden dürfen.

(3) Die Höhe der Teilbeträge ist den Zahlungsverpflichtungen der Bauherrin/des Bauherrn entsprechend - in der Regel nach dem Verhältnis des Darlehens zu den veranschlagten Baukosten - zu ermitteln.

(4) Die einzelnen Darlehensraten sollen mindestens 20 v. H. des Darlehens erreichen.

(5) Ein Restbetrag von 5 v. H. darf erst ausgezahlt werden, wenn die Schlußabrechnung fertiggestellt, der Schlußbericht eingereicht und von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin anerkannt worden ist. Nummer 25 Abs. 1 Satz 2 des letzten Spiegelstriches gilt entsprechend.

II. Auszahlung von Aufwendungshilfen

27 - Auszahlungsverfahren

(1) Auszahlungen sind in der Regel erst nach Anerkennung der Schlußabrechnung zu leisten. Vor diesem Zeitpunkt können - insbesondere für Wohnungen, die bereits bezogen sind - Abschlagszahlungen gewährt werden, die mit der ersten, nach Anerkennung der Schlußabrechnung fällig werdenden Zahlung zu verrechnen sind.

(2) Die in Absatz 1 genannten Mittel sind in vierteljährlichen Raten auszuzahlen. Nach Zahlung der ersten Rate sind die weiteren Raten für das jeweils laufende Kalenderjahr zu den im Bewilligungsbescheid genannten Zahlungsterminen zu leisten.

III. Schlußabrechnung

28 - Bereitstellungsfrist

Die Bauherrin/der Bauherr hat die Schlußabrechnung unverzüglich spätestens fünf Monate nach der Schlußabnahme des Bauvorhabens fertigzustellen. Auf Antrag der Bauherrin/des Bauherrn kann diese Frist in begründeten Ausnahmefällen einmalig um fünf Monate verlängert werden. Für bis zu diesem Zeitpunkt nicht nachweisbare Kosten sind Rückstellungen zu bilden.

29 - Schlußbericht

(1) Die Fertigstellung der Schlußabrechnung ist von der Bauherrin/vom Bauherrn durch den Schlußbericht (zweifach auf Vordruck) anzuzeigen.

(2) Umfaßt ein Bauvorhaben auch Bauteile, für die keine Förderungsmittel gewährt wurden (z. B. gewerbliche Räume), muß der Schlußbericht über das Bauvorhaben auch die Gesamtkosten dieser nicht geförderten Bauteile ausweisen.

30 - Gegenstand der Schlußabrechnung

(1) Die Schlußabrechnung ist für das Gebäude oder für die Wirtschaftseinheit, die der Bewilligung der Förderungsmittel zugrunde gelegt worden ist, aufzustellen; sie muß die Gesamtkosten aller zur Wirtschaftseinheit gehörenden Gebäude beinhalten.

(2) Lagen der Bewilligung der Förderungsmittel Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde, so müssen die Gesamtkosten in der Schlußabrechnung so aufgeteilt werden, wie sie in den Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen zu berücksichtigen sind.

31 - Inhalt der Schlußabrechnung

(1) Die Schlußabrechnung muß enthalten

- a) eine Zusammenstellung der Gesamtkosten nach dem im Vordruck für den Schlußbericht enthaltenen Muster;
- b) die Entwurfs- und Ausführungszeichnungen;
- c) den vor Baubeginn aufgestellten Kostenanschlag nach DIN 276, Teil 3, Abschnitt 3, mit Massenberechnungen und Leistungsverzeichnissen;
- d) die vollständigen Verdingungsunterlagen, insbesondere
 - aa) die Niederschriften nach § 22 Nr. 4 und 5 VOB Teil A (Submissionsprotokolle), ferner die Niederschriften über die Gründe für die Aufhebung einer öffentlichen oder beschränkten Ausschreibung (§ 26 VOB Teil A) sowie über Verlauf und Ergebnis von Verhandlungen, deren Gegenstand die freihändige Vergabe von Bauleistungen und Lieferungen war;
 - bb) die Bauverträge, den Architektenvertrag und alle sonstigen eine Auftragsvergabe betreffenden rechtsverbindlichen Erklärungen;
- e) die Belege über die Höhe der in der Zusammenstellung der Gesamtkosten berücksichtigten Kosten (die Belege über Kosten von Bauleistungen müssen prüfungsfähige Rechnungen im Sinne des § 14 Nr. 1 VOB Teil B sein, denen Massenberechnungen und - soweit erforderlich - Abrechnungszeichnungen und andere Belege beigelegt sind);
- f) die Wohnflächenberechnung nach Teil IV der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV -;
- g) die Berechnung des umbauten Raumes nach dem als Anlage 2 zur Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - wiedergegebenen Auszug aus dem Normblatt DIN 277;
- h) die Zahlungsbelege.

(2) Die in Absatz 1 Buchstabe d, e und h genannten Bestandteile der Schlußabrechnung müssen entsprechend der Reihenfolge ihrer Berücksichtigung in der Zusammenstellung der Gesamtkosten (davon die Kosten der Gebäude und der Außenanlagen nach Bauleistungstiteln) übersichtlich geordnet sein.

(3) Die Gesamtkosten sind in der Schlußabrechnung nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - aufzuführen.

(4) Im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens erhobene Forderungen dürfen in der Schlußabrechnung nur in der Höhe berücksichtigt werden, in der sie von der Bauherrin/vom Bauherrn als richtig und als für sie/ihn verbindlich anerkannt worden sind.

(5) Strittige Forderungen sowie vorgenommene Einbehalte sind im Schlußbericht anzugeben.

32 - Auskunftspflicht

Die Bauherrinnen/Bauherren und Eigentumserwerberinnen/Eigentumserwerber sind zu verpflichten, der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin, dem Rechnungshof von Berlin und der

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten und nach Anerkennung der Schlußabrechnung, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung und Untersuchung des Grundstücks durch Beauftragte zu ermöglichen und die Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren.

F. Sonderbestimmungen für Wohneigentum**33 - Förderung**

(1) Baudarlehen können Bauherrinnen und Bauherren, die Kaufeigenheime oder Kaufeigentumswohnungen im Vorratsbau errichten, mit der Auflage bewilligt werden, daß diese die Darlehen mit dem Kauf auf nach Nummer 11 Abs. 3 berechnete Erwerberinnen/Erwerber übertragen.

(2) Erklärt die Bauherrin/der Bauherr oder die Erwerberin/der Erwerber von Wohneigentum, daß ihnen gegenüber den Unterlagen, die der Bewilligung der Förderungsmittel zugrunde lagen, keine Baumehrkosten entstanden sind oder daß sie solche Mehrkosten mit Eigenmitteln finanzieren, kann auf eine Schlußabrechnung verzichtet werden.

(3) Bei Eigentumswohnungen ist von einer Gesamthaft und von einem Gesamtgrundpfandrecht für das Darlehen abzu- sehen, soweit dies auch bei den im Rang vorgehenden Grundpfandrechten geschieht.

(4) Die Förderung von (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen ist nur zulässig, wenn die Belastung, die sich aus der Eigentumsbildung ergibt, nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage der Antragstellerin/des Antragstellers beeinträchtigt. Die Belastung muß auf Dauer tragbar erscheinen. Die Belastung der Bauherrin/des Bauherrn oder der Erwerberin/des Erwerbers von (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen ist in der Regel als tragbar anzusehen, wenn deren Gesamteinkommen nach Abzug der Belastungen aus dem Wohneigentum und aus sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreicht, um - gemessen an den Regelsätzen für Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt in der jeweils gültigen Fassung des Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) - einen angemessenen Lebensunterhalt zu gewährleisten. Dabei sind die Regelsätze für Haushaltsvorstände, für Alleinstehende und für sonstige Haushaltsangehörige vom Beginn des 19. Lebensjahres an zu verdoppeln und die sonstigen Regelsätze um den halben Betrag zu erhöhen. Die Beträge sind auf volle Zehnerbeträge auf- oder abzurunden. Bei der Berechnung der zum Lebensunterhalt verbleibenden Mittel sind alle Ausgaben für das Wohneigentum, sonstige Zahlungsverpflichtungen und die Krankenversicherungsbeiträge von den Einnahmen, das sind das Nettoeinkommen aller das Wohneigentum beziehenden Personen (ohne 13. Monatsgehalt), langfristig zu erwartende Leistungen, wie Kindergeld, Wohnungsbauförderungsmittel und Mieteinnahmen aus einer im Eigenheim gelegenen zweiten Wohnung, abzuziehen.

(5) Bei (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen haben Bauherrinnen/Bauherren bzw. Erwerberinnen/Erwerber durch eine Bescheinigung des zuständigen Wohnungsamtes nachzuweisen, daß sie nach den Vorschriften des II. WoBauG berechtigt sind, den geförderten Wohnraum selbst zu benutzen.

(6) Bauherrinnen/Bauherren von Wohneigentum dürfen Förderungsmittel nur bewilligt werden, wenn sie vor dem Abschluß von Verträgen, die im Zusammenhang mit dem zu fördernden Bauvorhaben stehen, die Beratung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in Anspruch genommen haben und dies in geeigneter Form nachweisen.

34 - Veräußerung

(1) Die Bauherrin/Der Bauherr von Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen hat diese ohne Einschaltung einer

Maklerin/eines Maklers zu veräußern, es sei denn, sie/er verpflichtet sich dieser/diesem gegenüber, die dadurch entstehenden Kosten (Provision) allein zu tragen. Durch eine Vereinbarung mit der Bauherrin/dem Bauherrn ist ein Rechtsanspruch der Erwerberin/des Erwerbers auf Einhaltung dieser Verpflichtung sicherzustellen.

(2) Zum Schutz der Erwerberinnen/Erwerber von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen müssen die in Anlage 4 enthaltenen Mindestanforderungen an die Veräußerungsverträge erfüllt sein.

G. Schlußbestimmungen

35 - Bestimmungen verschiedenen Inhalts

(1) Antragstellerinnen und Antragsteller haben keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihnen durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Förderungsmitteln und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

(2) Vordrucke, die in diesen Bestimmungen erwähnt sind und für Verträge oder Anträge auf Bewilligung und Auszahlung von Förderungsmitteln sowie für den Schlußbericht benötigt werden, sind über den Fachhandel, bei Reimer Nachf. Kuhn (RNK) Berlin und beim Hammonia-Verlag Hamburg zu beziehen.

(3) Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, bei Ausnahmen mit bedeutsamen finanziellen Auswirkungen im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen.

36 - Übergangsregelung

Wird der Antrag auf Förderung eines Bauvorhabens vor dem 1. Januar 1991 gestellt und liegen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin bis zu diesem Datum die Unterlagen vollständig und prüffähig vor, kann auf Wunsch der Antragstellerin/des Antragstellers die Bewilligung der Förderungsmittel auf der Grundlage der Richtlinien über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues in Berlin vom 28. Juli 1977 - WFB 1977 - erfolgen.

37 - Außerkrafttreten anderer Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Vorschriften treten außer Kraft:

- Richtlinien über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues in Berlin vom 28. Juli 1977 - WFB 1977 - (ABl. S. 1188 / DBI. VI S. 126), zuletzt geändert durch Rundschreiben vom 10. Dezember 1987 (ABl. S. 1694 / DBI. VI S. 60)
- Richtlinien für die Auszahlung und Abrechnung von öffentlichen Mitteln vom 3. August 1977 (ABl. S. 1210 / DBI. VI S. 148), zuletzt geändert durch Rundschreiben vom 10. Dezember 1987 (ABl. S. 1694 / DBI. VI S. 60)
- Richtlinien für die Bearbeitung von Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Zuwendungen Berlins vom 3. August 1977 (ABl. S. 1209 / DBI. S. 147), zuletzt geändert durch Rundschreiben vom 10. Dezember 1987 (ABl. S. 1694 / DBI. VI S. 60)
- Richtlinien zur Ausstellung von Bescheinigungen über den Grundstückswert im Zusammenhang mit der Wohnungsbauförderung und über den Ausschluß der Wohnungsbauförderung bei überhöhten Grundstückskaufpreisen (Grundstückswertbescheinigungs-Richtlinien) vom 14. März 1988 (ABl. S. 490 / DBI. VI S. 11).

38 - Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am 16. Juli 1990 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 1999 außer Kraft.

Anlage 1

(zu Nummer 3)

Bauliche Anforderungen an den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin

I. Planung der Wohngebäude

1. Die Wohngebäude sind hinsichtlich der Zahl der Wohnungen je Treppenaufgang und Geschoß und der Art ihrer inneren Erschließung so zu planen, daß sie überschaubar und kommunikationsfreundlich sind. Unübersichtliche Hauseingangsbereiche sind zu vermeiden.
2. Die Lage der Wohnräume muß eine gute Besonnung und Beleuchtung mit Tageslicht gewährleisten. Reine Nordlagen von Wohnungen sind nicht zulässig. Nach Möglichkeit sind auch die Sanitärräume mit Fenstern auszustatten.
3. Wohnungen in Kellergeschossen, Einraumwohnungen und 1-Zimmer-Wohnungen sind nicht förderungsfähig.
4. Die Wohnungen sind mit Terrassen, Balkonen, Loggien oder Wintergärten zu versehen, deren Grundfläche mindestens 1,80 x 2,30 m beträgt. Diese Anlagen sollen eine gute Besonnung gewährleisten, bei Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden nicht unmittelbar nebeneinander liegen und weitestgehenden Schutz vor gegenseitiger Beeinträchtigung bieten.
5. 1- und 2-Familienhäuser sind zu unterkellern. Der Keller soll über eine Innentreppe erreichbar sein.
6. Außenganghäuser sind zu vermeiden.
7. Wohngebäude mit 5 und mehr Vollgeschossen sind mit Aufzug auszustatten. Die Haltepunkte des Aufzuges sind so anzulegen, daß sie vom Gebäude- bzw. Wohnungseingang stufenlos erreicht werden können. Die Aufzugskabine muß eine Mindestfläche von 1,10 x 1,40 m und eine lichte Kabinenöffnung von 0,90 m aufweisen; sie ist mit einem festmontierten Klappsitz und Haltegriffen auszurüsten.
8. Bei Mehrfamilienhäusern sind nachfolgende Einrichtungen bzw. Anlagen vorzusehen:
 - leicht und stufenlos erreichbare, ausreichend große, verschließbare Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder. Für Wohnungen mit bis zu 2 Zimmern ist eine Abstellfläche für mindestens 1 Fahrrad, für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern die Fläche für 2 Fahrräder vorzusehen. Im Interesse der Diebstahlsicherung sind die Räume mit abschließbaren Bereichen für je 5 Fahrräder auszustatten;
 - automatische Treppenbeleuchtung, Hausklingel- und Türöffneranlage mit beleuchteter Klingeldruckplatte und Gegensprechanlage;
 - Leerrohrnetz für die Fernmeldeleitungen mit Abzweigungen bis in die Wohnungen;
 - verschließbare Unterbringung der elektrischen Verbrauchszähler für die Wohnungen an geeigneter Stelle im Gebäude;
 - Gemeinschaftsantenne und/oder Breitbandkabelnetzanschluß einschließlich der Anschlußpunkte in den Wohnungen;
 - stufenloser Zugang rückwärtiger Freiflächen, insbesondere des Kinderspielplatzes vom Treppenraum aus.
9. Zum Schutz der Wohnungen gegen Lärm sind die Anforderungen nach Nummer 5 der DIN 4109 zu erfüllen, dabei ist die ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Maßnahmen zur Schallabschirmung sowie schallabsorbierende Maßnahmen sind, soweit das Erfordernis dies rechtfertigt, grundsätzlich förderungsfähig. Die

Beeinträchtigung von Wohnungen an Straßen und sonstigen Verkehrswegen mit erhöhtem Verkehrslärm – insbesondere an Durchgangsstraßen, Autobahnen, Straßenkreuzungen mit Lichtsignalanlagen – ist durch entsprechende Grundrißgestaltung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dabei soll keine Wohnung einseitig zum Verkehrslärm hin orientiert werden.

II. Planung der Wohnungen

1. Wohnflächen

- a) Die Wohnfläche von Mietwohnungen soll bei

| | |
|---------------------|--------|
| 1½-Zimmer-Wohnungen | 50 m², |
| 2-Zimmer-Wohnungen | 65 m², |
| 3-Zimmer-Wohnungen | 80 m², |
| 4-Zimmer-Wohnungen | 90 m² |

nicht überschreiten. Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 12 m² erhöhen.

- b) Die Wohnungen sollen so gestaltet werden, daß sie sich wandelnden Wohnbedürfnissen anpassen lassen. Zwischen den Wohnräumen flexibel stell- und montierbare Wände sind förderungsfähig.

Für jede Wohnung ist ein Zimmer zur Erfüllung allgemeiner Wohnzwecke vorzusehen, das in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Wohnung steht und zweckmäßig möbliert werden kann. Die Wohnfläche für diesen Raum soll mindestens 18 m² betragen und nur bei Anordnung eines separaten Eßplatzes oder zugunsten einer Vergrößerung der übrigen Zimmer unterschritten werden. Die Küchen müssen eine Wohnfläche von mindestens 8 m² und einen Rauminhalt von mindestens 20 m³ aufweisen. Innenliegende Kochnischen sind nicht zulässig. Bei Wohnungen mit nur einem Kinderzimmer darf dessen Fläche 12 m² nicht unterschreiten. Zimmer mit einer Wohnfläche von weniger als 10 m², jedoch mehr als 6 m² sind nur bei 1½-Zimmer-Wohnungen zulässig. Übertiefe, schlauchartige Zimmer und gefangene Räume sind zu vermeiden.

- c) Bei (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen beträgt die förderungsfähige Wohnfläche bis
- 50 m² für 1 Person,
 - 60 m² für 2 Personen,
 - 80 m² für 3 Personen.

Sie kann sich um 10 m² erhöhen

- für jede weitere zum Familienhaushalt rechnende Person,
- bei Nachweis einer Schwangerschaft ab 4. Monat,
- Schwerbehinderung eines Familienmitgliedes oder
- sofern Eheleute das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und nicht länger als 5 Jahre verheiratet sind.

- d) Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind Terrassen, Balkone, Loggien, Dach- und Wintergärten mit der Hälfte ihrer Grundfläche, höchstens jedoch 10 % der Wohnfläche der Wohnung anzurechnen.

- e) Die Wohnfläche einer zweiten Wohnung in (Kauf-) Eigenheimen darf die förderungsfähige Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreiten.

2. Ausstattung der Wohnungen

- a) Grundriß und Ausstattung der Wohnungen sollen eine wirtschaftliche, hygienisch einwandfreie, praktische und unfallsichere Haushaltsführung ermöglichen.
- b) Zur Ausstattung der Wohnungen gehören Wohnungsabschluß mit Vorraum in der Wohnung, Küche, Bad und WC,

Sammel- oder Etagenheizung, elektrische Installationen, Keller- oder entsprechender Abstellraum außerhalb und Abstellraum innerhalb der Wohnung, Fenster und Türen, Fußböden, Decken und Wände in bezugsfertiger Ausführung.

- c) Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sollen außer dem Bad ein zusätzliches, räumlich getrenntes WC, solche mit 6 und mehr Zimmern anstelle des zusätzlichen WCs ein Duschbad mit WC und einen Hausarbeitsraum mit einer Fläche von mindestens 6 m² erhalten.
- d) Wohnungsabschlußtüren müssen den Anforderungen der DIN 18 103 in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.
- e) Küchen- und Badfenster sowie mindestens je 1 Fenster in Wohn- und Schlafräumen sind mit einem Lüftungsflügel (Kipp- oder Klappflügel) oder – soweit es sich nicht um den zweiten Rettungsweg (§ 15 BauO Bln) handelt – einer regulierbaren Lüftungsmöglichkeit (Spaltlüftung) zu versehen; alle beweglichen Fensterelemente, die im Erdgeschoß gelegen oder sonst ohne Hilfsmittel von außen erreichbar sind, müssen mit abschließbaren Griffen oder einer sonstigen einbruchhemmenden Verriegelung ausgestattet sein. Fenster und Balkon- oder ähnliche Türen, die im Erdgeschoß gelegen oder sonst ohne Hilfsmittel von außen erreichbar sind, müssen mit einbruchhemmenden Roll- oder Fensterläden mit einbruchhemmender Verriegelung oder Sicherheitsverglasung mit innenliegendem Sichtschutz ausgestattet sein.
- f) Die lichte Durchgangshöhe bei Türen soll 2,10 m nicht unterschreiten.
- g) Im Interesse einer möglichen Nutzung der Wohnungen mit Rollstuhl darf – mit Ausnahme des zusätzlichen, vom Bad räumlich getrennten WCs bei Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern – das lichte Öffnungsmaß aller Türen 80 cm nicht unterschreiten. Schwellen sind zu vermeiden, Fußbodendifferenzen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3. Ausstattung von Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum

- a) Soweit nachfolgend keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden, sind für Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum die DIN 18 022 und DIN 68 901 als Planungsgrundlage anzuwenden.
- b) Die Küche ist auszustatten mit
- Kochherd mit Backofen und mindestens 3 Kochstellen,
 - Doppelspülbecken,
 - Einbaumöbel mit einem Schrankraum von mindestens 600 Litern bei 1½-Zimmer-Wohnungen und mindestens 1 000 Litern bei Wohnungen mit 2 Zimmern und mehr; Besen- und Speiseschrank sind auf diesen Schrankraum nicht, der Schrank unter der Spüle zu Hälfte anzurechnen; 1/3 des vorgeschriebenen Schrankraumes muß über Tischhöhe liegen; die für den Kühlschrank vorgesehene Stellfläche darf sich nicht neben dem Kochherd befinden,
 - Wrasenrohr oder Ventilatorenlüftung,
 - Arbeitsflächen von mindestens 0,60 m Breite beiderseits der Spüle (zwischen Herd und Doppelspülbecken ist eine Breite von 0,90 m anzustreben), eine weitere Arbeitsfläche von mindestens 1,20 m Breite (bei 1½-Zimmer-Wohnung kann diese Arbeitsfläche durch die Fläche zwischen Herd und Doppelspüle ersetzt werden, wenn diese mindestens eine Breite von 0,90 m aufweist), eine gegebenenfalls bewegliche Arbeitsfläche, an der im Sitzen gearbeitet werden kann. An mindestens einer Arbeitsfläche müssen Küchenmaschinen angeschraubt werden können. Abgesehen von Schutzkontaktsteckdosen für Haushaltsgeräte, für die eine

besondere Stellfläche vorzusehen ist, ist je eine Schutzkontaktsteckdose im Bereich der feststehenden Arbeitsflächen anzuordnen.

c) Das Bad ist auszustatten mit

- Liegewanne. Dabei ist das Bad so zu installieren, daß die Liegewanne durch eine Duschwanne (mindestens 80 x 80 cm) ersetzt werden kann. Im Interesse älterer oder behinderter Bewohner sollen Boden, Wände und Installation so beschaffen sein, daß das Duschen ohne Wanne möglich ist.
- Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluß,
- Handbrause mit verstellbaren Haltern bei der Liege- und Duschwanne,
- WC.

d) Die Sanitärobjekte im Bereich des Bades sollen eine Anordnung erhalten, die ohne Beeinträchtigung durch die Tür auf einer Fläche von 1 x 1,40 m die Bewegungsfähigkeit im Rollstuhl ermöglicht.

e) Fläche und Ausstattung des Bades sind so anzulegen, daß es den Erfordernissen der Säuglingspflege gerecht wird.

f) Im Bad, WC, Duschbad oder Hausarbeitsraum sind der Platz und die elektrischen und sanitären Installationen für eine Haushaltswaschmaschine vorzusehen.

g) Bei vom Bad getrennter Anlage des WC ist dieses mit einem Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserversorgung auszurüsten.

III. Planung der Freiflächen

1. Ein angemessener Teil des zu bebauenden Grundstücks ist als Grünfläche anzulegen. Die Größe der Grünfläche darf 1/5 der Bruttogeschosfläche eines Bauvorhabens nicht unterschreiten. Bei besonderen städtebaulichen Erfordernissen können Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung zugelassen werden.

2. Die Erschließung des Grundstücks, die Gebäudezugänge und die Außenanlagen sind stufenlos benutzbar herzustellen. Das gilt auch für den Fall, daß eine gemischte Nutzung des Gebäudes mit Gewerbe vorgesehen ist.

3. Kraftfahrzeugeinstellplätze und deren Zufahrten sind zur Gewährleistung ausreichender Grünflächen flächensparsam auszubilden und so anzulegen, daß Belästigungen durch Lärm und Abgase vermieden werden. Tiefgaragen sind nur mit Zustimmung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vorzusehen und grundsätzlich mit Alarm- oder Notrufanlagen auszustatten. Ein direkter Zugang vom Wohngebäude ist anzustreben. Bei Vorhandensein eines Aufzuges sollen die Garagen vom Aufzugshaltepunkt im Kellergeschoß stufenlos erreichbar sein.

4. Anlage und Ausstattung von Spielflächen und -plätzen

a) Grundsätzlich sind sämtliche Freiflächen (Hauseingangsflächen, Wirtschaftswege, Grünflächen) auch Spielflächen für Kinder. Entsprechende Regelungen sind in die Mietverträge und Hausordnungen aufzunehmen.

b) Die anzulegenden Grünflächen sind so zu gestalten und zu bepflanzen, daß sie insbesondere von Kindern auch zum Spielen genutzt werden können. Rasenflächen sind - gegebenenfalls zu wechselnden Zeiträumen - zum Spielen und Lagern freizugeben.

c) Je nach Größe eines Bauvorhabens sind gestaltete Spielplätze an einer oder an mehreren Stellen vorzusehen. Die Mindestgröße eines Spielplatzes darf 60 m² nutzbarer Spielflächen nicht unterschreiten, je Wohneinheit muß diese Fläche mindestens 5 m² betragen. Sicht- und Rufkontakt zu den Wohnungen soll vorhanden sein.

d) Hinsichtlich der Standortanforderungen, der Ausstattungskriterien sowie der Unterhaltung gelten die Bestimmungen der Bauordnung für Berlin und der dazu erlassenen Ausführungsvorschriften - AV Kinderspielflächen - mit den folgenden Ausnahmen: Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen muß die Ausstattung auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. Ferner sind bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen über die erforderlichen 5 m² nutzbarer Spielfläche je Wohneinheit hinaus auch Spielflächen für Jugendliche und Erwachsene (Tischtennisplatten, Ballspielfelder, Bocciabahnen o. ä.) zu schaffen.

5. Für alte Menschen sind Sitzgelegenheiten mit Rückenlehne und Tische vorzusehen.

IV. Besondere ökologische Anforderungen

Bei der Planung der Wohngebäude sind im Sinne eines ressourcenschonenden und umweltverträglichen Bauens die nachfolgend genannten Anforderungen zu berücksichtigen. Die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen müssen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusammenhang untereinander ökologisch sinnvoll und wirksam sein. Bei größeren Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten ist dies mit der Vorlage eines ökologischen Gesamtkonzeptes von der Bauherrin/vom Bauherrn nachzuweisen.

1. Energie

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Der spezifische Wärmebedarf nach DIN 4701 soll 50 W/m² Wohnfläche nicht überschreiten.

Bei bestehender Anschlußmöglichkeit an leitungsgebundene Heizenergieträger (Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, Gas) sind diese einzusetzen.

Bei vorhandener Anschlußmöglichkeit an Gasversorgung sind Gasherde in Verbindung mit geeigneter Raumlüftung vorzusehen.

Elektrische Heizungen und elektrische Geräte zur Warmwasserbereitung sind nicht zulässig.

Es sind Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik (z. B. Gebläsebrenner, Abgasrückführung, Brennwerttechnik, Niedertemperaturheizung) einzubauen.

Förderungsfähig sind

- erhöhter baulicher Wärmeschutz (z. B. geeignete Fenstersysteme mit erhöhtem Wärmeschutz und entsprechenden Lüftungsmöglichkeiten, Windfangtüren, Pufferzonen),
- Wärmemengenzähler zur Messung und Kontrolle des Wärmeverbrauchs in den Wohnungen,
- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, gasbetriebene Wärmepumpen, ausgenommen Grundwasserwärmepumpen),
- Wärme- und Stromerzeugung durch Blockheizkraftwerke unter der Voraussetzung befürwortender gutachterlicher Voruntersuchungen,
- provisorische Anlagen für den Fall, daß eine Anschlußmöglichkeit an das Gasnetz in absehbarer Zeit gegeben ist.

Bei den Maßnahmen und Anlagen ist der Nachweis für die Energieeinsparung und Schadstoffminimierung sowie für die Funktionstüchtigkeit und wirtschaftliche Vertretbarkeit der Anlagen - insbesondere des Betriebs - von der Bauherrin/vom Bauherrn zu erbringen.

2. Wasser

Bei Planung und Errichtung der Wohngebäude ist der Schock und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen. Vorzusehen sind

- ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen,
- die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken,
- WCs mit reduzierter Wasserspülmenge (maximal 6 Liter) und Spülstromunterbrecher/Spaltaste,
- Durchflußmengenbegrenzer (z. B. Luftsprudler) bei Handwaschbecken und Waschtischen.

Förderungsfähig sind

- Anlagen zur Nutzung des Regenwassers zur Grünflächenbewässerung,
- Wohnungskaltwasserzähler.

3. Grün- und Freiflächen

Bei der Planung der Außenanlagen und der Durchführung der Baumaßnahmen ist die vorhandene Vegetation soweit wie möglich zu erhalten.

Förderungsfähig sind

- Vegetationskonzepte für Fassaden- und Dachbegrünung,
- besondere ökologische Freiflächenkonzepte

und deren Durchführung.

4. Abfall

Für die getrennte Sammlung von Hausmüll sind die baulichen Voraussetzungen in den Küchen, ferner in den Müllräumen oder Außenanlagen zu schaffen.

5. Baustoffe

Bei der Bauausführung sollen Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit vorhanden sollen Produkte mit dem Umweltzeichen (Blauer Engel) zum Einsatz kommen.

Nicht verwendet werden dürfen

- asbesthaltige Baustoffe,
- unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW, HFCKW, CFC, HFA, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortschäume,
- Bauteile aus Tropenhölzern, es sei denn, die Herkunft der Hölzer aus geordneter Plantagen- oder Forstwirtschaft wird eindeutig nachgewiesen,
- folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
 - ab 1. Januar 1992 Zu- und Abwasserleitungen,
 - Fußbodenbeläge,
 - Tapeten und Kleinbauteile im Wohnungsbereich,
 - ab 1. Januar 1995 Fenster- und Türprofile,
- Fenster- und Türprofile sowie Beschläge aus Aluminium, ausgenommen der Einsatz von Aluminiumbauteilen ist aus statischen, konstruktiven oder gestalterischen Gründen unabweisbar.

Es sind Baustoffe vorzusehen, die mit dem geringst möglichen Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind. Die Ausgleichskonzentration für Formaldehyd darf bei Verbundprodukten 0,1 ppm, ab 1. Januar 1993 0,05 ppm im Prüfraum nicht überschreiten.

Beim vorbeugenden Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Der Einsatz chemischer Mittel ist auf das notwendige Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit zu vermeiden. Werden fixierende Holzschutzmittel verwendet, sollen diese arsen- und chromfrei sein. Wenn sichergestellt ist, daß das Holz vor Regen und Spritzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden.

Es sind umweltverträgliche, lösemittelarme Oberflächenbehandlungs-, Anstrich- und Klebstoffe sowie Lacke vorzugsweise mit dem Umweltzeichen für „schadstoffarme Lacke“ zu verwenden.

6. Beratung

Zur fachgerechten Planung und Ausführung der ökologischen baulichen Maßnahmen und zur Ersteinweisung der Nutzer in den Gebrauch von Anlagen (z. B. mittels Erstellen von Nutzungsanleitungen) sind Leistungen von diesbezüglich beratenden Sonderfachleuten mit folgenden Beträgen förderungsfähig:

| | | Beträge bis zu | |
|-----|---------------|----------------|-----------------------|
| | | je Wohnung | Bauvorhaben insgesamt |
| mit | 1 Wohnung | 1 800 DM | |
| bis | 5 Wohnungen | 1 000 DM | 4 500 DM |
| bis | 20 Wohnungen | 800 DM | 12 000 DM |
| bis | 50 Wohnungen | 600 DM | 20 000 DM |
| bis | 100 Wohnungen | 400 DM | 30 000 DM |
| ab | 101 Wohnungen | 300 DM | 40 000 DM |

V. Verschiedenes

1. Wohnraum, der in Grundrißgestaltung und Ausstattung von den Bestimmungen dieser Vorschriften abweicht und/oder der Befriedigung spezieller Wohnbedürfnisse dient (Wohnungen für Wohngemeinschaften, betreutes Einzelwohnen etc.) ist nur nach vorheriger Zustimmung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zu fördern.
2. Im Interesse einer bedarfsgerechten Entwicklung und Gestaltung des Wohnraumbestandes für Behinderte hat die Planung der Sonderwohnformen für diesen Personenkreis unter Beteiligung und mit dem Einverständnis der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zu erfolgen. Soweit erforderlich, wird diese weitere Senatsbehörden beteiligen. Planungsgrundlage ist die DIN 18 025, Teile 1 und 2. Bei Anordnung einer oder mehrerer Wohnungen für Rollstuhlnutzer nach DIN 18 025, Teil 1 in Obergeschossen müssen darüber hinaus für deren Bewohner zur Selbstrettung geeignete bauliche Rettungswege zur Verfügung stehen.
3. In die Entwürfe sind für jeden Wohnungstyp die Wohnfläche der Wohnungen, die Flächenangaben der einzelnen Räume und die gedachte Möblierung einschließlich der Beheizung einzutragen.
4. Bei Entwurf und Ausführung sind die Normblätter für Wohnungsbau des Deutschen Institutes für Normung (DIN) zu beachten.

Anlage 2

(zu Nummer 4 Abs. 4 Buchstabe f)

**Maßstab für die Beurteilung
der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit
von Bewerberinnen und Bewerbern
um Aufträge im öffentlich geförderten
sozialen Wohnungsbau in Berlin**

Bewerberinnen und Bewerber um Aufträge im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues erfüllen die allgemeinen Voraussetzungen nach § 2 VOB Teil A, wenn aufgrund vorgelegter Nachweise festgestellt werden kann, daß

- a) sie eine Bestätigung über die Anmeldung ihres Gewerbes für die auszuführenden Arbeiten besitzen,
- b) in ihrem Betrieb eine für die auszuführenden Arbeiten ausreichende Fachkunde in der Person der Firmeninhaberin/ des Firmeninhabers oder einer/eines leitenden Angestellten gegeben ist,
- c) sie nicht mit Zahlungen gegenüber öffentlichen Kassen rückständig sind, so daß Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in ihr Vermögen eingeleitet und im Zeitpunkt der Bewerbung um den Auftrag wirksam sind. Dementsprechend sind Auskünfte der folgenden Stellen aufgrund besonderer Ermächtigungen der Bewerberinnen und Bewerber einzuholen:
 1. Von den für die Bewerberinnen und Bewerber zuständigen Finanzämtern (Betriebsfinanzamt, Finanzamt für Körperschaften, Finanzamt des Wohnsitzes),
 2. von der für den Betrieb der Bewerberinnen und Bewerber zuständigen Krankenkasse,
 3. von der Berufsgenossenschaft bei der die Bewerberin/ der Bewerber Mitglied ist,
 4. von dem Bundeszentralregister die Auszüge jeweils für die Inhaberin/den Inhaber bzw. die Geschäftsführerin/den Geschäftsführer und von dem Gewerbezentralregister der Auszug für das Unternehmen.Bei Weitervergabe von Aufträgen an Nachunternehmen hat die Auftragnehmerin/der Auftragnehmer von diesen neben den Unbedenklichkeitsbescheinigungen (Absatz c Nr. 1 bis 3) auch die Auszüge aus dem Bundeszentralregister und dem Gewerbezentralregister zu verlangen und der Auftraggeberin/dem Auftraggeber vorzulegen.

Bei Arbeitsgemeinschaften gelten die Bestimmungen für jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft.

Die Vorlage der Registerauszüge ist nicht erforderlich, wenn das Nachunternehmen im Unternehmer und Lieferantenverzeichnis für Bauaufträge eingetragen ist.

- d) die Bewerberin/der Bewerber seine gesetzliche sowie die ihm nach der VOB obliegende Haftpflicht ausreichend versichert hält. Das kann angenommen werden, wenn die Haftpflicht unter Einschuß von Bearbeitungsschäden (in Abweichung von § 4 Abschnitt I Nr. 6 Buchstabe b der Allgemeinen Haftpflicht-Versicherungsbedingungen) mit mindestens folgenden Deckungssummen versichert gehalten wird:

| | |
|-------------------------|---------------|
| für Personenschäden mit | 500 000 DM |
| für Sachschäden | mit 50 000 DM |
| für Bearbeitungsschäden | mit 4 000 DM |

Auf die Mitversicherung von Bearbeitungsschäden kann die Bauherrin/der Bauherr im Einzelfall nach vernünftigem Ermessen verzichten.

Unabhängig von der vorstehend unrisssenen Beurteilung der allgemein vorauszusetzenden Tauglichkeit einer Bewerberin/

eines Bewerbers um Aufträge im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin muß – falls erforderlich – auch noch ihre/seine besondere Eignung für die Ausführung der im Einzelfall zu vergebenden Leistungen und Lieferungen (Referenzen) positiv beurteilt werden können.

Enthalten die Registerauszüge (Buchstabe c Nr. 4) Eintragungen wegen illegaler Beschäftigung von Arbeitskräften, hat eine Auftragserteilung an die Bewerberin/den Bewerber für 2 Jahre, gerechnet vom Tage der Rechtswirksamkeit an, zu unterbleiben. Beschäftigt eine Bewerberin/ein Bewerber nach einem Ausschuß von Bauaufträgen erneut Arbeitskräfte illegal, so ist sie/er für die Dauer von 4 Jahren wegen Unzuverlässigkeit nicht mehr zu beauftragen.

Anlage 3

(zu Nummer 7)

**Bescheinigung und Ansatz von Grundstückswerten
bei Bauvorhaben des öffentlich geförderten
sozialen Wohnungsbaues in Berlin**

1. Der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein zu förderndes Bauvorhaben angesetzte Wert des Baugrundstücks ist entsprechend den in der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 553 / GVBl. S. 679), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung energieeinsparrechtlicher Vorschriften vom 19. Januar 1989 (BGBl. I S. 109 / GVBl. S. 309), aufgestellten Grundsätzen von der Vermessungsdienststelle des zuständigen Bezirksamtes durch eine Verkehrswertbescheinigung zu belegen.
2. Der Verkehrswert soll für ein baureifes, erschließungsbeitragsfreies sowie normale Boden- und Baugrundverhältnisse aufweisendes Grundstück bescheinigt werden. Dabei sind die wirtschaftlichen Auswirkungen der mit dem Grundstück verbundenen rechtlichen Gegebenheiten wertmäßig zu berücksichtigen.

Liegen wertmindernde Umstände tatsächlicher und/oder wirtschaftlicher Art wegen fehlender Baureife vor, so ist der Verkehrswert von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin um die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Lastenberechnung gegebenenfalls eingesetzten Beträge für Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Beseitigung von Bodenverunreinigungen (Anlage 1, Abschnitt I Nr. 3 II. BV / DIN 276 Teil 2 Nr. 1.3, 1.4 und 2) und/oder Kosten für besondere Baukonstruktionen infolge schlechter Baugrundverhältnisse (DIN 276 Teil 2 Nr. 3.5.1.1, 3.5.1.2, 3.5.1.4 und 3.5.1.5) zu mindern.

Dabei bleiben nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes Wertminderungen bis insgesamt 5 v. H. des Verkehrswertes unberücksichtigt.

Ablösungsbeträge für notwendige Kfz-Stellplätze führen zu keiner besonderen Wertminderung und bleiben daher unberücksichtigt.

3. Auf die Vorlage einer Verkehrswertbescheinigung soll verzichtet werden, wenn
 - a) das Grundstück vom Land Berlin an eine Bauherrin/ einen Bauherrn oder Bauträger zum Zweck der Bebauung oder Modernisierung veräußert oder im Wege des Erbbaurechts vergeben worden ist;
 - b) das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dies gilt nicht für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) (vereinfachte Verfahren).

c) auf dem Grundstück ein oder mehrere Eigenheime errichtet werden sollen.

Wird der Bodenwert auf die Mindesteigenleistung angerechnet, so ist der Bodenrichtwert für den Bereich des Grundstücks - erforderlichenfalls unter Berücksichtigung der Preisentwicklung bis zum Zeitpunkt der Antragstellung - anzusetzen. Hierzu stellt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin die erforderlichen Bodenrichtwertkarten zur Verfügung und informiert in regelmäßigen Abständen über Veränderungen gegenüber den Bodenrichtwerten für den Bereich der offenen Bauweise.

Als Verkehrswert im Sinne der Nummer 2 sind bei den Buchstaben

- a) der Kaufpreis,
- b) gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 1 II. BV der Kaufpreis,
- c) gemäß § 6 Abs. 1 II. BV der Kaufpreis, der Entschädigungsbetrag oder der Bodenrichtwert - erforderlichenfalls unter Berücksichtigung der Preisentwicklung bis zum Zeitpunkt der Antragstellung -

in die Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die Lastenberechnung einzusetzen.

4. Die vorstehenden Regelungen sind auch anzuwenden, wenn im Zusammenhang mit der Übernahme von Landesbürgschaften Verkehrswertbescheinigungen auszustellen sind.
5. Zur Prüfung der Angemessenheit des Kaufpreises ist den Unterlagen zum Antrag auf Förderung des Bauvorhabens neben der Verkehrswertbescheinigung zum Zeitpunkt der Antragstellung auch eine Verkehrswertbescheinigung für den Zeitpunkt der Kaufvertragsbeurkundung beizufügen, wenn der Kaufvertrag innerhalb von 5 Jahren vor der Antragstellung beurkundet worden ist.
6. Überschreitet der Kaufpreis für Grundstücke, auf denen (Kauf-) Eigenheime oder (Kauf-) Eigentumswohnungen errichtet werden sollen, den nach den Nummern 2 oder 3 ermittelten Wert zum Zeitpunkt der Kaufvertragsbeurkundung um mehr als 10 v. H., ist eine Wohnungsbauförderung ausgeschlossen.
7. Die vorstehenden Regelungen sind auf Bauvorhaben, bei denen Eigentumswohnungen durch Ausbau von Dachgeschossen oder Aufstockung von Wohngebäuden entstehen, nicht anzuwenden.

Anlage 4

(zu Nummer 34 Abs. 2)

Mindestanforderungen an Verträge über im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin errichtete Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen

Zum Schutz der Käuferinnen und Käufer von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen müssen folgende Mindestanforderungen in den Verträgen erfüllt sein:

- a) Ist die Bauherrin/der Bauherr beim Verkauf noch nicht als Eigentümerin/Eigentümer im Grundbuch eingetragen, so muß sie/er zumindest einen rechtsbeständigen Auflassungsanspruch haben, der durch Vormerkung gesichert und nicht durch noch ausstehende Genehmigungen oder durch noch nicht vollständige Zahlungen des Grundstückspreises oder vertragliche Rücktrittsrechte gefährdet ist. Bei

Kaufverträgen über Eigentumswohnungen muß die Teilungserklärung in der Form des § 29 der Grundbuchordnung abgegeben sein.

- b) Der Kaufpreis darf erst fällig gestellt werden, wenn
 - aa) eine Auflassungsvormerkung für die Käuferin/den Käufer im Grundbuch eingetragen (die Einreichung des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt genügt, wenn diesem Antrag keine unerledigten Eintragungsanträge vorgehen, die den Anspruch der Käuferin/des Käufers beeinträchtigen.) oder der rechtsbeständige Auflassungsanspruch der Verkäuferin/des Verkäufers an die Käuferin/den Käufer abgetreten und die Vormerkung auf die Käuferin/den Käufer im Grundbuch umgeschrieben ist oder
 - bb) bei Globalbelastungen zur Sicherung des lastenfreien Eigentumsübergangs entweder ein Freigabeversprechen des Gläubigers vorliegt, nach dem die Käuferin/der Käufer aus dem Globalrecht nicht über den Betrag der noch nicht gezahlten fälligen Kaufpreistraten hinaus in Anspruch genommen wird, oder der Kaufpreis auf ein Treuhandkonto bezahlt wird.
- c) Weder die Verkäuferin/der Verkäufer noch von ihm Abhängige dürfen eine Vollmacht zur Löschung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch für die Käuferin/den Käufer erhalten. Vollmachten zum Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung müssen auf die Fremdfinanzierungsmittel der Käuferin/des Käufers begrenzt sein.
- d) Die Fälligkeit der einzelnen Kaufpreistraten darf nicht im groben Mißverhältnis zum Grundstückswert und zum Wert der zum Fälligkeitstag auf das Grundstück erbrachten Bauleistung stehen.
- e) Die Baufortschrittsraten dürfen nicht fällig gestellt werden, bevor die Baugenehmigung oder die Teilungsgenehmigung nach § 19 BBauG unanfechtbar geworden ist. Bei Eigentumswohnungen dürfen diese Raten erst fällig gestellt werden, wenn die Teilungserklärung dem Grundbuchamt vorliegt.
- f) Vollmachten, die die Käuferin/der Käufer erteilt, um zur individuellen Kaufpreisfinanzierung Darlehensverträge abzuschließen und das Kaufobjekt zu belasten, müssen auf einen Höchstbetrag beschränkt sein und dürfen nicht über den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hinaus gelten.
- g) Bereits bestehende Grundstücksbelastungen sind im einzelnen anzugeben. Das Grundstück darf nicht mit Hypotheken oder Grundschulden zur Sicherung von Verbindlichkeiten der Verkäuferin/des Verkäufers aus Rechtsgeäften, die nicht der unmittelbaren Finanzierung des Bauvorhabens dienen, belastet sein oder werden.
- h) Der Kaufvertrag darf keinen Ausschluß der Haftung für Sachmängel und für die Baugrundbeschaffenheit enthalten. Werden Gewährleistungsansprüche, die der Verkäuferin/dem Verkäufer gegen Baubetriebe zustehen, an die Käuferin/den Käufer abgetreten, so muß der Kaufvertrag die Verpflichtung der Verkäuferin/des Verkäufers enthalten, der Käuferin/dem Käufer auf Verlangen eine Liste der Baubetriebe und die Gewährleistungsfristen schriftlich bekanntzugeben sowie sie bei der Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche ohne Berechnung von Kosten in jeder Weise zu unterstützen.
- i) Der Baubeginn und der voraussichtliche Fertigstellungs-termin sollen im Kaufvertrag festgehalten sein.
- j) Die Verkäuferin/der Verkäufer hat sich zu verpflichten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten.
- k) Bestandteil des Vertrages muß eine eingehende Baubeschreibung sein.

- 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 Versagung 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 Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin ändern, steht die Ausgestaltung des Rücktrittsrechts im Belieben der Vertragsparteien allerdings im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

Wird lediglich das Gebäude bzw. das Gebäude einschließlich des Kellers, falls dieser zur Leistung des gleichen Vertrages 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 Vereinbarung einer angemessenen Entschädigung, maximal 5 000 DM, zulässig.

Rücktrittsrechte, die die Gültigkeit des Vertrages in das Belieben eines Vertragsteiles stellen, dürfen nicht vereinbart 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 anderweitig 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 Kaufvertrag anzugebenden Höhe im Kaufpreis enthalten sein sollen.

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

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

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 betreiben 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 Einvernehmen 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 Durchschnittsmieten zu sichern. Die Förderungshöhe wird nach Maßgabe 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 geförderte 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 Dienstbarkeit zugunsten der Bewilligungsstelle an rangbereiter Stelle gesichert, sofern die Bewilligungsstelle nicht eine andere Rangstelle 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 Geltungsdauer der Bescheinigung beträgt ein Jahr und muß den Zeitpunkt der Überlassung einschließen.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Richtlinien für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 - WFB 1990 -)

Vom 13. Dezember 1992

BauWohn IV A 31

Tel.: 8 67 - 48 37 oder 8 67 - 1, intern 95 - 48 37

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und b des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes vom 2. Oktober 1958 (GVBl. S. 947), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1989 (GVBl. S. 1289), und des § 10 des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin in der Fassung vom 25. November 1992 (GVBl. S. 345) werden zur Ausführung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz-II. WoBauG) in der Fassung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1401) im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Wirtschaft und Technologie die folgenden Richtlinien erlassen. Sie sind, soweit sie Rechte und Pflichten der Bauherrinnen und Bauherren betreffen, zum Gegenstand der Vereinbarungen über die Förderungsmittel zu machen.

I

Die Richtlinien für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 - WFB 1990 -) vom 16. Juli 1990 (ABl. S. 1379) werden wie folgt geändert:

1. Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt erweitert:
Hinter Nummer 8 - Arbeitgeberdarlehen - folgt Nummer 8 a - Mieterdarlehen -.
2. In der Aufzählung der Rechtsgrundlagen vor Abschnitt A. - Grundsätzliches - wird die Zeile 8 hinter „II. WoBauG“ wie folgt gefaßt:
„in der Fassung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1401)“.
3. In Nummer 4 Abs. 4 Buchstabe c wird hinter „Amtsblatt für Berlin“ eingefügt „und im Amtsblatt des Landes Brandenburg“.
4. Nummer 6 wird wie folgt gefaßt:
„6 - Höhe der Eigenleistung
Als angemessen ist eine Eigenleistung anzusehen, die bei Mietwohnungen mindestens 15 v. H. und bei Genossenschaftswohnungen mindestens 10 v. H. der Gesamtkosten

eines Bauvorhabens beträgt. Für (Kauf-)Eigenheime und (Kauf-)Eigentumswohnungen wird die Höhe der angemessenen Eigenleistung in besonderen Richtlinien über die Eigentumsförderung festgelegt.“

5. Nummer 7 - Wert des Baugrundstücks erhält folgende Fassung:

„Der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein zu förderndes Bauvorhaben anzusetzende Wert des Baugrundstücks wird von der Investitionsbank Berlin ermittelt.“

6. Nummer 8 - Arbeitgeberdarlehen - erhält folgenden Absatz 2:

„(2) Bei der Neuschaffung von sonstigen Sozialwohnungen können sich interessierte Firmen mit eigenen Finanzierungsbeiträgen am Wohnungsbau beteiligen, um damit Belegungsrechte für Betriebsangehörige zu erhalten. Die Finanzierungsbeiträge sollen mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten der belegungsberechtigten Wohnungen ausmachen und zu Zinsbedingungen eingesetzt werden, wie sie bei öffentlichen Baudarlehen gelten, die im Rahmen der Förderung von Mietwohnungen gewährt werden, das heißt sie müssen deutlich unter dem Kapitalmarktzins liegen. Beträgt die Beteiligung des Arbeitgebers mehr als 25 v. H., so kann insofern eine geringere echte Eigenleistung des Bauherren jedoch in keinem Fall unter 10 v. H. zugelassen werden. Die mit derartigen Arbeitgeberdarlehen mitfinanzierten Objekte bleiben weiterhin öffentlich geförderte Wohnungen, können aber je nach Höhe des Finanzierungsbeitrages durch den mitfinanzierenden Betrieb für noch festzulegende Zeiträume belegt werden, wenn die sonstigen Wohnberechtigungsvoraussetzungen der Mieter eingehalten werden. Die Zahl der derart belegten Wohnungen soll 50 % der Wohnungen eines Objektes nicht überschreiten. Auskunfts- und Antragsstelle für interessierte Firmen und Bauherren ist die Investitionsbank Berlin.“

7. Folgende Nummer 8 a wird eingefügt:

„8 a - Mieterdarlehen

Für Miet- und Genossenschaftswohnungen, die nicht dem Besetzungsrecht des Landes Berlin unterliegen, werden Mieterdarlehen in Höhe von 8 000 DM zuzüglich 100 DM/m²/Wohnfläche gefordert. Die Mieterdarlehen werden mit 5 v. H. jährlich getilgt und mit 3 v. H. jährlich verzinst. In Einzelfällen können auch für Wohnungen mit Besetzungsrechten des Landes Berlin Mieterdarlehen verlangt werden, insgesamt jedoch für höchstens 50 v. H. der Wohnungen eines Objektes. Die Anzahl, die Lage und die Größe der Mieterdarlehenswohnungen sowie die Höhe der zugelassenen Mieterdarlehen werden in einer Anlage zum Bewilligungsbescheid über die öffentlichen Mittel festgelegt. Die Vereinbarungen des Verfügungsberechtigten mit dem Wohnungsuchenden über das Mieterdarlehen müssen in einem Vertrag niedergelegt werden. Für den Vertragsabschluß ist ein nach Beendigung der Rohbauarbeiten liegender Termin zu wählen.“

8. In Nummer 10 - Art der Fremdmittel - wird Absatz 1 wie folgt gefaßt:

„(1) Als Fremdmittel sind in der Regel unkündbare Tilgungsdarlehen einzusetzen. Dabei hat der Baubherr im Interesse einer Minderung der anfänglichen Kostenmiete die günstigsten Finanzierungsstrukturen zu wählen. Die Zinsbindung sollte in jedem Falle 10 Jahre nicht unterschreiten und die Auszahlung der eingesetzten Fremdmittel mindestens 90 v. H. betragen.“

9. In Nummer 34 Abs. 2 muß es statt „die in Anlage 4 enthaltenen“ heißen „die in Anlage 3 enthaltenen ...“.

10. Anlage 1 Abschnitt I Nummer 5 entfällt.

11. In der Anlage 1 Abschnitt I werden die Nummern 6 bis 9 zu Nummern 5 bis 8.

12. Anlage 1 Abschnitt I Nummer 7 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„In Wohngebäuden mit weniger als 6 Vollgeschossen werden Aufzüge nicht gefördert; dabei sollen Seniorenwohnungen nur in Gebäuden mit Aufzug, bei Häusern ohne Aufzug allenfalls bis zum 1. Obergeschoß vorgesehen werden.“

13. Anlage 1 Abschnitt II Nummer 1 Buchstabe a wird wie folgt gefaßt:

„a) Es werden nur Bauvorhaben gefördert, bei denen nachstehende Wohnungsgrößen nicht überschritten werden. Bei größeren Bauvorhaben im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sollen außerdem die angegebenen Anteile eingehalten werden:“

| Wohnungsgröße | Wohnflächen- grenze in m ² | Anteil v. H. |
|---------------------------------|--|--------------|
| 1 ½-Zimmer-Wohnungen | 45 | 10 |
| 2-Zimmer-Wohnungen | 60 | 25 |
| 3-Zimmer-Wohnungen | 75 | 45 |
| 4-Zimmer-Wohnungen | 85 | 15 |
| 5- und mehr Zimmer-Wohnungen | | 5 |

Bei größeren als 4-Zimmer-Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 12 m² erhöhen.“

14. Anlage 1 Abschnitt II Nummer 3 Buchstabe a und b werden wie folgt gefaßt:

„a) Soweit nachfolgend keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden, sind für Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum die DIN 18 022 und DIN 68 901 als Planungsgrundlage anzuwenden.“

b) Die Küche ist auszustatten mit je einer Schutzkontaktsteckdose im Bereich der vorgesehenen Arbeitsflächen, Wrasenrohr oder Ventilatorenlüftung, Spülbecken und den erforderlichen Anschlüssen für

– Kochherd mit Backofen und mindestens drei Kochstellen

– Kühlschrank.

Die Küche ist so zu planen, daß sie eingerichtet werden kann mit

– einem Schrankraum von mindestens 600 l bei 1 ½-Zimmer-Wohnungen und mindestens 1 000 l bei Wohnungen mit 2 Zimmern und mehr; der Raum für Besen- und Speiseschrank ist auf diesen Schrankraum nicht, der Raum für den Schrank unter der Spüle zur Hälfte anzurechnen; ein Drittel des vorgesehenen Schrankraumes muß über der Tischhöhe liegen, die für den Kühlschrank vorgesehene Stellfläche darf sich nicht neben dem Kochherd befinden;

– Arbeitsflächen von mindestens 0,60 m Breite beiderseits der Spüle (zwischen Herd und Doppelspülbecken ist eine Breite von 0,90 m anzustreben) eine weitere Arbeitsfläche von mindestens 1,20 m Breite (bei 1 ½-Zimmer-Wohnungen kann diese Arbeitsfläche durch die Fläche zwischen Herd und Doppelspüle ersetzt werden, wenn diese mindestens eine Breite von 0,90 m aufweist), eine gegebenenfalls bewegliche Arbeitsfläche, an der im Sitzen gearbeitet werden kann. An mindestens einer Arbeitsfläche müssen Küchenmaschinen angeschraubt werden können. Die Kücheneinrichtung wird nicht öffentlich gefördert. Eine Förderung ist lediglich möglich bei Küchen für Altenwohnungen und Wohnplätzen in Altenwohnheimen sowie bei Wohnungen für Rollstuhlbewohner.

Der Bauherr kann den Mieter bei erstmaliger Vermietung verpflichten, einen Kochherd mit mindestens 2 Kochstellen einzubauen.“

15. Anlage 3 (zu Nummer 7) entfällt.

16. Anlage 4 (zu Nummer 34 Abs. 2) wird Anlage 3.

II

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Mai 1992 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 1999 außer Kraft.