

nen, die Einfluß auf die Höhe der monatlich auszahlenden Berufsbildungsbeihilfe nehmen, nicht oder nicht rechtzeitig mitgeteilt worden sind.

7 - Übergangsvorschriften

(1) Die Arbeitsanweisung über die Gewährung von Berufsbildungsbeihilfen an Teilnehmer/-innen beruflicher Qualifizierungsmaßnahmen des Landes Berlin und beruflicher Fortbildungs- oder Umschulungsmaßnahmen der Bundesanstalt für Arbeit (Berufsbildungs-Richtlinie) im Land Berlin vom 29. Juli 1991 (ABl. S. 1798), geändert durch Verwaltungsvorschriften vom 10. Juli 1993 (ABl. 1994 S. 238), wird aufgehoben.

(2) Die Arbeitsanweisung über die Gewährung von Berufsbildungsbeihilfen an Teilnehmer/-innen landeseigener beruflicher Qualifizierungsmaßnahmen (Berufsbildungsvorschrift) im Land Berlin vom 5. Mai 1994 (ABl. S. 3238) wird aufgehoben.

(3) Die Arbeitsanweisung über die Gewährung von Berufsbildungsbeihilfen an Teilnehmer/-innen landeseigener beruflicher Qualifizierungsmaßnahmen (Berufsbildungsvorschrift) im Land Berlin vom 2. Januar 1995 (ABl. S. 746) findet weiterhin Anwendung auf Maßnahmen, die bis zum 30. April 1996 begonnen haben und für die Anträge auf Berufsbildungsbeihilfe spätestens bis zum 31. Juli 1996 bei der im Land Berlin für Arbeit zuständigen Senatsverwaltung eingegangen sind.

8 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt mit Wirkung vom 1. Mai 1996 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1999 außer Kraft.

Anlage

zu Nummer 5 der Berufsbildungsvorschrift vom 6. Juli 1996

Anrechnung von Einkommen, das die Teilnehmer/-innen und/oder ihre Ehegatten/Ehegattinnen während der Teilnahme an Maßnahmen erhalten

Anrechnung von Einkommen bei	des Teilnehmers/der Teilnehmerin	des Ehegatten/der Ehegattin
Qualifizierungsmaßnahmen des Landes Berlin	Einkommen gemäß Nummer 5 Abs. 3	Einkommen gemäß Nummer 5 Abs. 3 unter Berücksichtigung von Freibeträgen ¹

1 Freibeträge

DM/Monat

Ehegatte/Ehegattin	1 200
Kind	300

Kinderfreibeträge werden nur für Kinder im Sinne des Bundeskindergeldgesetzes (§ 2 Abs. 1 und 2) gewährt, die

- das 27. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
- mit dem/der Teilnehmer/-in im gemeinsamen Haushalt leben,
- sich noch in der Schul- oder Berufsausbildung befinden oder arbeitslos gemeldet sind und
- für die Kindergeld gewährt wird.

Für Teilnehmer/-innen, die als alleinerziehende Elternteile mit ihren Kindern im gemeinsamen Haushalt leben, wird statt des Teilnehmer-Freibetrages der erhöhte Freibetrag (für den Ehegatten/die Ehegattin) zuzüglich der jeweiligen Kinderfreibeträge zugrunde gelegt.

Von ihren Ehegatten/Ehegattinnen getrennt lebende Teilnehmer/Teilnehmerinnen gelten bis zum Tag der rechtskräftigen Ehescheidung als verheiratet und haben somit das Ehegatteneinkommen nachzuweisen bzw. einen rechtskräftigen Titel des Familiengerichtes über getrenntlebenden Unterhalt gemäß § 1361 BGB vorzulegen.

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten – Programmteil „Wohnungspolitische Selbsthilfeprojekte“ (ModInstRL 96 – wohnungspolitische Selbsthilfe)

Vom 6. Juni 1996

BauWohnV IV C 52

Telefon: 8 67 - 54 90, oder 8 67 - 1, intern 95 - 54 90

Inhaltsübersicht

- 1 - Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage
- 2 - Gegenstand der Förderung, Standard
- 3 - Zuwendungsempfänger
- 4 - Zuwendungsvoraussetzungen
- 5 - Art, Umfang und Höhe der Zuwendungen
- 6 - Sonstige Zuwendungsbestimmungen
- 7 - Verfahren
- 8 - Schlußbestimmungen
- 9 - Inkrafttreten, Überleitungsvorschriften

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe b AZG und des § 10 des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin vom 25. November 1992 (GVBl. S. 345) werden für Zuwendungen zu Modernisierungen und Instandsetzungen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs auf der Grundlage der §§ 44, 44 a der Landeshaushaltsordnung im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Arbeit, Berufliche Bildung und Frauen, für Finanzen, für Gesundheit und Soziales, für Schule, Jugend und Sport, für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie für Wissenschaft, Forschung und Kultur die nachstehenden Richtlinien erlassen:

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Das Land Berlin gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinien Zuwendungen für umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung von Mängeln und Mißständen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs (BauGB), soweit diese ohne Förderung nicht in dem gebotenen Umfang durchführbar wären.

1.2 Zuwendungszweck ist die sozialverträgliche, umweltfreundliche und weitestgehend einvernehmliche Durchführung von umfangreichen baulichen Maßnahmen, die zur Erreichung der Ziele der behutsamen Stadterneuerung erforderlich sind und bei denen bauliche Eigenleistungen durch Selbsthilfe erbracht werden. Priorität haben Projekte, die

- die Gründung oder Erweiterung von Wohnungsgenossenschaften im Altbau fördern,
- preiswerten Wohnraum langfristig erhalten und unter Beachtung genossenschaftlicher Grundsätze nutzen, bewirtschaften und verwalten,
- die Wohnbedürfnisse besonderer Bedarfsgruppen des Wohnungsmarkts berücksichtigen,
- die Ziele der behutsamen Stadterneuerung mit sozialpädagogischen, gesundheits- und sozialpolitischen, frauenpolitischen, kulturellen, beschäftigungspolitischen und Initiativen zur beruflichen Qualifizierung verknüpfen,

- die Eigeninitiative der Bewohner fördern und mangelndes Eigenkapital durch bauliche Eigenleistungen (bauliche Selbsthilfe) weitgehend kompensieren.

1.3 Gefördert werden Baumaßnahmen an Wohngebäuden und an gemischt genutzten Gebäuden, die bis zum 31. Dezember 1918 bezugsfertig geworden sind, vorrangig in Sanierungs- und Untersuchungsgebieten (§ 136 ff. des Baugesetzbuchs), Entwicklungsbereichen (§ 165 ff. des Baugesetzbuchs) oder in Gebieten mit Erhaltungssatzung (§ 172 des Baugesetzbuchs). Nicht gefördert werden Baumaßnahmen in Häusern mit weniger als 5 Wohneinheiten und Eigentumswohnanlagen.

1.4 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Zuwendungen (Förderung) besteht nicht. Die Förderungsstelle entscheidet gemäß Nr. 7.1 und Nr. 7.2 nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel.

2 Gegenstand der Förderung, Standard

Hinsichtlich der förderfähigen Baumaßnahmen gelten die Nummern 2.1 bis 2.10 der ModInstRL 95 – soziale Stadterneuerung vom 21. September 1994 (ABl. S. 3467/DBl. VI S. 184).

3 Zuwendungsempfänger

3.1 Sofern das Vorhaben den Zielen gemäß Nr. 1.2 entspricht, können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden, die von folgenden Trägern durchgeführt werden:

3.1.1 Eingetragenen Genossenschaften und Genossenschaften in Gründung, die bauliche Eigenleistungen der Mitglieder projektbezogen ermöglichen,

3.1.2 gemeinnützigen Trägern, die ausbildungsfördernde oder beschäftigungswirksame oder frauenpolitische oder gesundheits- und sozialpolitische oder kulturelle oder sozialpädagogische oder wohnungspolitische Aufgaben wahrnehmen,

3.1.3 treuhänderischen Sanierungsträgern, die im Auftrage Berlins tätig sind,

3.1.4 Selbsthilfegruppen mit mindestens 5 auf dem Grundstück wohnenden Mitgliedern, die sich als eingetragener Verein oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur gesamten Hand rechtsfähig zusammengeschlossen haben, soweit ihnen mindestens 50 % der Bewohner/Mietparteien angehören.

3.2 Zuwendungsberechtigt sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, sofern sie für die Dauer der Bindungszeit über das Grundstück verfügen. Bei sonstigen Verfügungsberechtigten ist das Einverständnis des Eigentümers zu den Baumaßnahmen und zu den Miet- und Belegungsbindungen gemäß Nummer 6 erforderlich.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Soweit es sich bei den durchzuführenden Maßnahmen um nach § 3 MHG mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen handelt, erfolgt eine Förderung grundsätzlich nur bei Zustimmung der von den Maßnahmen betroffenen Mieter. Bei Modernisierungsmaßnahmen, die mehreren Wohnungen zugute kommen und bei denen einzelne Wohnungen nicht sinnvoll ausgenommen werden können, ist die Zustimmung von 75 % der Betroffenen erforderlich (§ 541 b BGB und § 3 MHG bleiben unberührt).

4.1.1 Den auf dem Grundstück wohnenden Mietern ist anzubieten, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten an den Maßnahmen zu beteiligen. Unter Berücksichtigung der

besonderen Situation des einzelnen Vorhabens können diesbezüglich Auflagen bei der Programmaufnahme oder im Fördervertrag formuliert werden.

4.1.2 Soweit Mieter Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnungen (gegebenenfalls unter Inanspruchnahme der Förderung nach den für die Wohnungsmodernisierung durch Mieter geltenden Förderungsbestimmungen) selbst durchführen wollen und dies sinnvoll möglich ist, werden insoweit nach diesen Richtlinien nur die baulichen Maßnahmen gefördert, die als Voraussetzung für die Durchführung der Mietermaßnahmen erforderlich sind. Im Rahmen der Modernisierungsvereinbarungen nach Nummer 7.1.6 ist dabei insbesondere auf eine sachgerechte Abgrenzung zwischen Mieter- und Vermietermaßnahmen, die erforderliche Zustimmung des Eigentümers und eine korrekte Berücksichtigung der Mietermaßnahmen bei der Ermittlung der Mieterhöhung aus den geförderten Vermietermaßnahmen zu achten. Im Falle einer Förderung der Mietermaßnahmen nach den MieterModRL wird eine Förderung für begleitende Vermietermaßnahmen nach den MieterModRL nicht gewährt.

4.2 Die Eigenleistungen (Nummer 5.2) sollen überwiegend in Form von eigener Arbeit (baulicher Selbsthilfe) erbracht werden, die durch einen Architekten/Bauleiter zu überwachen sind.

4.3 Ist die Neuschaffung von Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen technisch möglich, baugenehmigungsfähig und kostenmäßig vertretbar, soll der Dachgeschoßausbau gleichzeitig vorgenommen werden und kann in die Förderung nach dieser Richtlinie einbezogen werden. Unter denselben Voraussetzungen kann auch die Neuschaffung von Wohnraum auf Flächen, die bisher zu anderen als Wohnzwecken benutzt wurden, in die Förderung einbezogen werden. Hinsichtlich der förderfähigen Wohnungsgrößen gilt insofern Abschnitt II Nr. I Buchstabe c der Anlage 1 zu Nummer 3 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 – WFB 1990 vom 16. Juli 1990 (ABl. S. 1379/DBl. VI S. 301).

4.3.1 Für den Fall, daß im Bindungszeitraum der Förderung (Nummer 6.11) nach Schlußabnahme der geförderten Maßnahmen neue frei finanzierte Wohnungen oder gewerblich genutzte Flächen durch Dachgeschoßausbau geschaffen werden, hat sich der Zuwendungsempfänger zu verpflichten, die anteilig für die Instandsetzung des Dachgeschosses gewährten Baukostenzuschüsse zurückzuzahlen.

4.4 Wohnflächen, die von Mitgliedern der Hausgemeinschaft gemeinschaftlich genutzt werden, und Flächen, die für gemeinnützige Zwecke entsprechend Nummer 3.1.2 genutzt werden, können bis zu einem Anteil von 8 % an der gesamten Wohnfläche wie Wohnfläche in die Förderung einbezogen werden.

4.5 Befinden sich auf dem Grundstück umbaute Flächen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden und zur Schaffung von Künstlerateliers geeignet sind, können Atelierwohnungen und Arbeitsstätten für Künstler geschaffen werden, sofern dies statisch, bauordnungsrechtlich und planungsrechtlich möglich und kostenmäßig vertretbar ist. Eine Förderung kann nach Maßgabe der Nummern 5.8, 6.2.2 und 6.6 gewährt werden.

4.6 Sind auf dem Grundstück Flächen vorhanden, die zulässigerweise gewerblich genutzt werden, hat sich der Zuwendungsempfänger zu verpflichten, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlichen baulichen Maßnahmen für diese Flächen gleichzeitig durchzuführen. Eine Förderung baulicher Maßnahmen für solche Flächen erfolgt nur unter den Voraussetzungen der Nummer 5.9.1.

5 Art, Umfang und Höhe der Zuwendungen

5.1 Es werden Zuwendungen zur Teilfinanzierung in Form von Baukostenzuschüssen und Aufwendungszuschüssen zur Senkung der laufenden Aufwendungen gewährt. Zuwendungsfähige Gesamtbaukosten sind die im Verfahren nach Nummer 7.1.6 auf der Grundlage mittlerer Ausführungspreise (Kostenkatalog) anerkannten Baukosten zuzüglich Baunebenkosten bis zur Höhe von 15 % der anerkannten Baukosten. Darüber hinausgehende Baunebenkosten sind zusätzlich zu erbringende Eigenleistungen. Soweit sie nicht zu vermeiden sind, werden bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen anfallende Zwischenfinanzierungskosten für Darlehen nach Nummer 5.4 und 5.4.1 im Rahmen der Baunebenkosten anerkannt. Als nicht zuwendungsfähige Baunebenkosten gelten die Verwaltungsleistungen des Bauherrn im Sinne des § 8 Abs. 3 bis 6 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178).

5.2 Die Eigenleistung des Zuwendungsempfängers beträgt:

- 5.2.1 bei Vorhaben von gemeinnützigen Trägern und Treuhändern gemäß Nummer 3.1.2 und 3.3.3 mindestens 15 % der zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten, mindestens jedoch 320 DM je m² geförderter Fläche, beim Ausbau von Flächen gemäß Nummer 4.3 jedoch mindestens 525 DM je m² geförderter Fläche;
- 5.2.2 bei Vorhaben von Genossenschaften gemäß Nummer 3.1.1 mindestens 20 % der zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten, mindestens jedoch 425 DM je m² geförderter Fläche, beim Ausbau von Flächen gemäß Nummer 4.3 jedoch mindestens 630 DM je m² geförderter Fläche.
- 5.2.3 bei Selbsthilfegruppen gemäß Nummer 3.1.4 mindestens 25 % der zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten, mindestens jedoch 530 DM je m² geförderter Fläche, beim Ausbau von Flächen gemäß Nummer 4.3 jedoch mindestens 700 DM je m² geförderter Fläche.
- 5.2.4 Soweit für die an Dritte vermieteten Flächen die im 1. Jahr nach Modernisierung unter Berücksichtigung der Förderung erzielbare Netto-Kaltmiete 7 DM je m² monatlich überschreitet, erhöht sich der Betrag der quadratmeterbezogenen Eigenleistung nach Nummer 5.2.1, 5.2.2 und 5.2.3 um 13 DM/m² je 0,10 DM/m² monatlich höheren Mietertrag.

5.3 Es werden Baukostenzuschüsse in Höhe

- 5.3.1 von bis zu 42,5 % der zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten bei gemeinnützigen Trägern und Treuhändern (Nummer 3.1.2 und 3.1.3),
- 5.3.2 von bis zu 40 % der zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten bei Genossenschaften gemäß Nummer 3.1.1
- 5.3.3 und von bis zu 37,5 % der zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten bei Selbsthilfegruppen gemäß Nummer 3.1.4 gewährt.
- 5.3.4 Soweit die Finanzierungskomponenten nach Nummer 5.2 bis 5.4.1 die zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten überschreiten, vermindern sich anteilig die Baukostenzuschüsse nach Nummer 5.3.1 bis Nummer 5.3.3 und die Darlehen nach Nummer 5.4 um das überschreitende Maß.
- 5.4 Die Investitionsbank Berlin (IBB), Bundesallee 210, 10777 Berlin gewährt Darlehen in Höhe von
 - bis zu 42,5 % der zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten bei gemeinnützigen Trägern und Treuhändern (Nummer 3.1.2 und 3.1.3),
 - bis zu 40 % der zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten bei Genossenschaften (Nummer 3.1.1),

– bis zu 37,5 % der zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten bei Selbsthilfegruppen (Nummer 3.1.4),

die um das Maß der sich nach Nummer 5.5 bis 5.6.1 errechnenden Aufwendungszuschüsse verbilligt werden. Bei dinglich nicht verfügbaren Zuwendungsempfängern können anstelle der Darlehen nach Satz 1 Zuwendungen in Form von Darlehen ohne dingliche Sicherung zu denselben Konditionen gewährt werden.

5.4.1 Soweit der Zuwendungsempfänger Fremdmittel auf dem Kapitalmarkt beschaffen kann und die Konditionen dieser Mittel bei mindestens zehnjähriger Zinsbindung (Effektivzinssatz, einschließlich aller Finanzierungsnebenkosten wie Disagio, Bearbeitungsgebühren, Gutachtergebühren, Bereitstellungszinsen) insgesamt günstiger sind als die der IBB-Darlehen, gewährt die IBB anstelle verbilligter Darlehen (Nummer 5.4) Aufwendungszuschüsse nach Nummer 5.5 bis 5.6.1.

5.5 Es werden für Darlehen nach Nummer 5.4 oder 5.4.1 bis zum ersten Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen Aufwendungszuschüsse in Höhe der Zinsen gewährt, sofern der Zuwendungsempfänger nachweist, daß seine Gesamtbelastung aus der Eigenleistung (Nummer 5.2) und den Bewirtschaftungskosten im Sinne der II. Berechnungsverordnung gleich hoch oder höher ist als die erzielbaren Mieten gemäß Nummer 6.3.1 bzw. 6.6. Die Eigenleistung kann dabei mit 4 % Eigenkapitalverzinsung angesetzt werden. Je 1 v. H. niedrigerer Gesamtbelastung verringert sich der Aufwendungszuschuß um 0,05 DM je m² geförderte Fläche monatlich.

5.5.1 Die Aufwendungszuschüsse können um die Tilgung (nominelle Tilgung im ersten Jahr) erhöht werden, soweit der Zuwendungsempfänger glaubhaft macht, daß er aus dem steuerlichen Ansatz der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten (Abschreibung für Abnutzung, Ansatz für Erhaltungsaufwendungen) kurz- und mittelfristig nicht relevante Steuerersparnisse in Höhe der zu leistenden Tilgungen haben wird; als relevante Steuerersparnisse gelten dabei solche, die bei anderen Einkunftsarten als Vermietung und Verpachtung durch negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung infolge des steuerlichen Ansatzes der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entstehen. Mit Zuwendungsempfängern, bei denen die Steuerersparnisse voraussichtlich höher liegen, kann die IBB Darlehen mit kürzerer Laufzeit und entsprechend höherer Tilgung vereinbaren.

5.6 Die anfänglichen Aufwendungszuschüsse nach Nummer 5.5 und 5.5.1 vermindern sich jährlich

- vom 2. bis 4. Jahr nach Abschluß der Maßnahmen um 0,20 DM/m² monatlich,
- vom 5. bis 10. Jahr um 0,25 DM/m² monatlich und
- ab dem 11. Jahr um 0,30 DM/m² monatlich.

Bei Änderung der wohnungswirtschaftlichen Eckdaten können die Degressionen für den Abschluß neuer Förderungsverträge angepaßt werden; eine Anpassung der Degressionen wird im Amtsblatt für Berlin bekanntgegeben. Aufwendungszuschüsse werden längstens bis zur planmäßigen Tilgung der geförderten Fremdmittel gewährt.

5.6.1 Ende des 5. Jahres und in weiteren Abständen von jeweils 4 Jahren wird überprüft, ob die weitere planmäßige Gewährung von Zinsverbilligungen (Nummer 5.4) oder die weitere planmäßige Auszahlung der bewilligten Aufwendungszuschüsse wirtschaftlich notwendig ist. Sofern die zum Überprüfungszeitpunkt erreichten Nettokaltmieten (einschließlich der erreichten Nettokaltmieten für die in die Förderung einbezogenen vermieteten

Flächen nach Nummer 5.8 und 5.9.1) abzüglich der erzielbaren Netto-Kaltmieten im ersten Jahr nach Fertigstellung den bisherigen Abbau der Aufwendungszuschüsse um mehr als 50 % überschreiten, werden die weiteren Aufwendungszuschüsse um das überschreitende Maß gekürzt; dies gilt nicht, soweit der überschreitende Mietertrag für die langfristige Finanzierung der Kosten weiterer Instandsetzungsmaßnahmen eingesetzt wurde oder der überschreitende Mietertrag sich aus Mieterhöhungen nach § 3 MHG für Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Nummer 6.7 ergibt. Eine Erhöhung der Förderung im Zuge der Überprüfung ist ausgeschlossen. Teilt der Förderungsempfänger nach Aufforderung die erreichte Netto-Kaltmiete nicht mit, werden die weiteren Zinsverbilligungen bzw. Aufwendungszuschüsse bei jedem fällig werdenden Nachweistern um jeweils 20 % des Ursprungsbetrages gekürzt.

- 5.6.2 Für vom Zuwendungsempfänger selbst genutzte Flächen sind Mieterträge wie für vergleichbare vermietete Flächen anzusetzen. Sind vergleichbare vermietete Flächen im Projekt nicht vorhanden, sind die gemäß Nummer 6.4 bzw. Nummer 6.6 erzielbaren Mieten anzusetzen.
- 5.6.3 Soweit bei vermieteten Flächen die allgemeine Miete nach Nummer 6.3 bis 6.4.1 aufgrund einkommensabhängig niedrigerer Mieten nach Nummer 6.5 und 6.5.1 zu vermindern ist, werden ergänzende Aufwendungszuschüsse gewährt. Die Bemessung erfolgt nach dem voraussichtlichen Bedarf.
- 5.7 Im Hinblick auf die bei Mieterhöhungsverlangen nach §§ 2 und 3 MHG bei vermieteten Flächen zu berücksichtigenden Kürzungsbeträge aus Modernisierungsförderungen ist in den Förderungsverträgen klarzustellen, daß die Baukostenzuschüsse nach Nummer 5.3 für Instandsetzungsmaßnahmen (unrentierliche Kosten) gewährt werden und daß die Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich als durch Eigenleistungen des Zuwendungsempfängers finanzierte Baumaßnahmen angesehen werden.
- 5.8 Kosten für Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von vorhandenen Atelierwohnungen und vorhandenen Arbeitsstätten für Künstler, auf die die Vorschriften über Mieten für Wohnraum nicht Anwendung finden, sowie die Kosten für bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Atelierwohnungen nach Nummer 4.5 können unter Heranziehung der Mieterträge nach Nummer 6.6 wie Wohnraum gefördert werden, wobei jedoch die Eigenleistung nach Nummer 5.2 gesondert zu ermitteln ist.
- 5.9 Befinden sich auf dem zu fördernden Grundstück gewerblich genutzte Flächen, erhöht sich die Eigenleistung nach Nummer 5.2 um einen Gewerbefinanzierungsbeitrag. Der Gewerbefinanzierungsbeitrag beträgt mindestens 700 DM je m² gewerblich genutzter Fläche. Soweit die im ersten Jahr nach Fertigstellung erzielbare Netto-Kaltmiete der gewerblich genutzten Flächen 7 DM/m² monatlich übersteigt, erhöht sich der Gewerbefinanzierungsbeitrag um den Betrag, der aus 2/3 des überschreitenden Mietertrages finanzierbar ist. Der Gewerbefinanzierungsbeitrag vermindert sich um die Kosten für bauliche Maßnahmen an Gewerbeflächen, die der Eigentümer gleichzeitig mit den geförderten Maßnahmen durchführt oder innerhalb der letzten fünf Jahre über den Rahmen üblicher laufender Instandhaltungsaufwendungen hinaus durchgeführt hat. Die Baukostenzuschüsse nach Nummer 5.3 vermindern sich um den Gewerbefinanzierungsbeitrag.
- 5.9.1 Sofern zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung für gewerblich genutzte Flächen umfangreichere bauliche Maßnahmen notwendig sind als im Rahmen der erzielbaren Gewerbemieten finanzierbar sind, können die Kosten

der erforderlichen baulichen Maßnahmen für gewerblich genutzte Flächen unter Heranziehung der erzielbaren Mieterträge nach Nummer 6.6 wie für Wohnraum mitgefördert werden, wobei jedoch die Eigenleistung nach Nummer 5.2 für die gewerblich genutzten Flächen gesondert zu ermitteln ist unter Ansatz der quadratmeterbezogenen Mindestbeträge wie bei Ausbauflächen.

- 5.10 Für Vorhaben, die Gegenstand des Treuhandvermögens treuhänderischer Sanierungsträger (§ 159 BauGB) sind, können Eigenkapitalersatzmittel im Sinne von Vorauszahlungsmitteln nach § 39 Abs. 5 StBauFG gewährt werden.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

- 6.1 Der Zuwendungsempfänger hat sich zu verpflichten, den geförderten Wohnraum weder zu anderen als Wohnzwecken zu vermieten noch seine Zustimmung zu einer anderweitigen Nutzung zu erteilen. Der Zuwendungsempfänger hat sich ferner zu verpflichten, das geförderte Grundstück ordnungsgemäß instand zu halten. Werden im Bindungszeitraum erhebliche Instandsetzungsmängel festgestellt, sind gewährte Förderungsmittel ganz oder teilweise zurückzuzahlen; dieses gilt nicht, wenn der Zuwendungsempfänger nachweisen kann, daß er seit Fertigstellung der geförderten Maßnahmen für Instandhaltung und Instandsetzung durchschnittliche Beträge entsprechend den jeweiligen Pauschalen nach § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung aufgewendet hat.
- 6.2 Spätestens mit dem Vertragsabschluß ist zwischen dem Zuwendungsempfänger und der bezüglich zuständigen Stelle eine Vereinbarung über die Belegung der zur Vermietung vorgesehenen Flächen zu treffen, die dem Vertrag als Bestandteil beizufügen ist. Dem Zuwendungsempfänger ist unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäß Nummer 1.2 und gegebenenfalls des Sozialplanes Wohnraum in angemessenem Umfang zur Eigennutzung zu überlassen.
- 6.2.1 Die bis zum Ablauf des Bindungszeitraumes freien und freiwerdenden Wohnungen sind – soweit sie nicht gemäß Nummer 6.2 zur Eigennutzung überlassen werden – dem zuständigen Bezirksamt unverzüglich zu melden; die bezüglich zuständige Stelle ist im Förderungsvertrag zu benennen. Freie und freiwerdende Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung des Bezirksamtes an Sanierungsbedürftige oder sonstige Wohnungsuchende mit Wohnberechtigungsschein gemäß § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) überlassen werden. Auf Verlangen des Bezirksamtes sind einzelne Wohnungen auch an Benutzergruppen (Wohngemeinschaften oder betreutes Wohnen) mit besonderen sozialen, psychischen oder gesundheitlichen Problemen zu überlassen. Sanierungsbedürftige auch aus anderen Bezirken sind vorrangig zu berücksichtigen. Wohnungsuchenden, die im Zuge eines Wohnungstausches eine nach den ModInstRL 90 bzw. 95 oder vergleichbaren Richtlinien geförderte Wohnung frei machen oder eine Wohnung frei machen, die der Belegungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegt, kann eine nach diesen Richtlinien geförderte Wohnung mit Zustimmung des Bezirkes überlassen werden, wenn die freiwerdende Wohnung mindestens einen Wohnraum mehr aufweist als die zu überlassende Wohnung.
- 6.2.2 Beseitigt für die in die Förderung nach Nummer 5.9.1 einbezogenen Flächen eine niedrigere als die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt wird, dürfen im Bindungszeitraum der Förderung (Nummer 6.10) diese Flächen ebenfalls nur mit Zustimmung des Bezirksamtes überlassen werden. Das Bezirksamt darf die Zustimmung nur versagen, wenn die beabsichtigte Nutzung den städtebau-

lichen, planungsrechtlichen und vertraglichen Zielen widerspricht.

- 6.2.3 Im Bindungszeitraum freiwerdende Atelierwohnungen oder Künstlerarbeitsstätten, die nach Nummer 4.5 in die Förderung einbezogen werden, sind vor Vermietung unverzüglich dem zuständigen Bezirksamt zu melden. Sie dürfen nur mit zusätzlicher Zustimmung der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur in Abstimmung mit dem Büro des Atelierbeauftragten beim Kulturwerk des Berufsverbandes Bildender Künstler und der Berufsvertretung der Bildenden Künstler bzw. in Abstimmung mit den Interessenvertretungen anderer künstlerischer Berufssparten überlassen werden.
- 6.3 Der Zuwendungsempfänger hat sich bei vermieteten Flächen zu verpflichten, bei Mieterhöhungsverlangen aus den geförderten Maßnahmen nach § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), Mieterhöhungen höchstens für die Hälfte der Modernisierungskosten zu verlangen. Für energiesparende Maßnahmen dürfen Mieterhöhungen nur soweit verlangt werden, wie die energiesparenden Maßnahmen auf der Basis der Berechnungen des Energiekonzeptes Ersparnisse bei den Betriebskosten nach § 4 MHG bewirken.
- 6.3.1 Der Zuwendungsempfänger hat sich zu verpflichten, bei zur Vermietung vorgesehenen Flächen im 1. Jahr nach Fertigstellung unter Berücksichtigung der Mieterhöhung nach Nummer 6.3 den Durchschnittswert aus den nach Baualter, Ausstattung und Wohnlage maßgeblichen Mittelwerten des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Mietspiegels für Wohnungen der Größe von 40 bis 60 m² und für Wohnungen der Größe von 60 bis 90 m² um nicht mehr als 10 % zu überschreiten. Bei Mietwohnungen im Dachgeschoß wird die Miete nach Bezugsfertigkeit in Anlehnung an die für den geförderten Mietwohnungsneubau geltenden Anfangsmieten im Fördervertrag vereinbart. Soweit der maßgebliche Mietspiegel Bruttomieten ausweist, sind zur Ermittlung der Netto-Mietwerte die im Erläuterungsteil des Mietspiegels aufgeführten Werte für die Kalt-Betriebskosten in Abzug zu bringen. Solange für Wohnungen im Ostteil Berlins ein Mietspiegel nicht besteht, gelten für die Ermittlung der Obergrenzen die entsprechenden Werte des Mietspiegels im Westteil Berlins.
- 6.3.2 Bis zum Auslaufen des Mietenüberleitungsgesetzes gelten für die Ermittlung der Obergrenzen nach Nummer 6.3.1 die Mietspiegelwerte für nichtpreisgebundenen Wohnraum. Die Obergrenze schließt in diesem Fall alle mietrechtlich zulässigen Erhöhungen ein.
- 6.4 Im Bindungszeitraum der Förderung dürfen, bei zur Vermietung vorgesehenen Flächen über die erstmalige Mieterhöhung aus den geförderten Maßnahmen nach Nummer 6.3 und 6.3.1 hinaus, Mieterhöhungen bei bestehenden und neubegründeten Mietverträgen nur bis zu dem Durchschnittswert aus den nach Maßgabe des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage maßgeblichen Mittelwerten des Mietspiegels für Wohnungen der Größe 40 bis 60 m² und für Wohnungen der Größe 60 bis 90 m² verlangt werden. Nummer 6.3.2 gilt entsprechend.
- 6.5 Mieter von Wohnraum, die die Einkommensvoraussetzungen nach den §§ 25 bis 25 d des II. Wohnungsbaugesetzes erfüllen, sollen keine höhere Miete als die Durchschnittsmiete des ab dem Jahr 1970 geförderten sozialen Wohnungsbaus bei städtischen Wohnungsunternehmen zahlen (heranzuziehende Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau), wovon gegebenenfalls ein Abschlag von 0,50 DM je m² monatlich für Hinterhauswohnungen mit Orientierung zur Nordseite abziehen ist. Die maßgebliche heranzuziehende Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau beträgt 7,38 DM je m² monatlich (Netto-Kaltmiete); sie gilt bis zur Bekanntgabe im Amtsblatt für Berlin über einen ermittelten fortgeschriebenen Wert.
- 6.5.1 Sofern die nach Nummer 6.3 bis 6.4 verlangte Miete die einkommensabhängige Miete nach Nummer 6.5 übersteigt, haben die Zuwendungsempfänger die Mieter über die Möglichkeit nach Nummer 6.5 zu unterrichten. Die niedrigere Miete wird mit Beginn des Folgemonats wirksam, wenn der Mieter dem Vermieter durch Vorlage einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes nachweist, daß die Einkommensvoraussetzungen für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Sozialwohnung erfüllt sind. Alle 3 Jahre muß die Einkommensvoraussetzung durch eine aktuelle Bescheinigung erneut nachgewiesen werden; anderenfalls soll wieder die ortsübliche Vergleichsmiete nach den Nummern 6.3 bis 6.4 verlangt werden.
- 6.6 Für nach Nummer 5.8 und 5.9.1 in die Förderung einbezogene und zur Vermietung vorgesehene Flächen, bei denen die über Mieten für Wohnraum geltenden Vorschriften keine Anwendung finden, soll (bei bestehenden Mietverträgen unter Beachtung der bestehenden Vereinbarungen) die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden, sofern nicht entsprechend den Zielen des Sozialplanes zur Gewährleistung einer bestimmten Nutzung Abschläge von den ortsüblichen Vergleichsmieten bestimmt werden. Die für Wohnraum des Gebäudes sich im Bindungszeitraum ergebenden Mieten dürfen dabei nicht unterschritten werden.
- 6.7 Weitere mieterhöhungswirksame Modernisierungsmaßnahmen dürfen bei zur Vermietung vorgesehenen Flächen nur bei Zustimmung der Mieter entsprechend den Grundsätzen der Nummer 4.1 durchgeführt werden.
- 6.8 Der Zuwendungsempfänger hat sich zu verpflichten, auf die Kündigungsrechte nach § 564 b Abs. 2 Nummer 2 und 3 BGB und auf die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu verzichten. Die Rechtsform des Zuwendungsempfängers (Satzung, Gesellschaftsvertrag etc.) darf nicht ohne Zustimmung Berlins geändert werden. Das Grundstück, Grundstücksteile, Eigentums- oder Gesellschaftsanteile am Grundstück dürfen nicht ohne Zustimmung Berlins veräußert werden. Die Zustimmung darf nur unter der Voraussetzung erteilt werden, daß die Erwerber in die bestehenden Verpflichtungen des Förderungsvertrages eintreten und wenn der Verkaufspreis nicht den Verkehrswert übersteigt.
- 6.9 Die Verpflichtungen nach den Nummern 6.5 und 6.8 gelten auch für Neuvermietungen im Bindungszeitraum.
- 6.10 Für den Fall, daß durch die nach diesen Richtlinien geförderten Maßnahmen rechtlich neuer Wohnraum geschaffen wird, hat sich der Zuwendungsempfänger zu verpflichten, diesen Wohnraum nicht als Ersatzwohnraum in einem Zweckentfremdungsverfahren geltend zu machen.
- 6.11 Die Förderungsverpflichtungen nach Nummer 6.1 bis 6.10 gelten für die Laufzeit der Aufwendungszuschüsse nach Nummer 5.5 und 5.5.1 zuzüglich 5 Jahre. Bei vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen nach Nummer 5.4 und bei Verzicht auf weitere Aufwendungszuschüsse im Falle der Förderung nach Nummer 5.4.1 besteht eine Nachwirkungsfrist von 5 Jahren. Die Bindungszeit beträgt mindestens 20 Jahre.

- 6.12 Die Förderung ist unter der Auflage zu gewähren, daß hinsichtlich der Förderungsbindungen nach Nummer 6.2 und 6.8 Satz 1 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen wird, daß Belegungsrechte, und ein Kündigungsverzicht wegen Eigenbedarf bestehen. Zur Sicherung der übrigen Förderungsbedingungen ist die Förderung davon abhängig zu machen, daß zur Sicherung von Förderungsbindungen an der von der Förderungsstelle bestimmten Rangstelle im Grundbuch an rangbereitetester Stelle eine zeitlich befristete Grundschuld eingetragen wird.
- 6.13 Im übrigen gelten die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (Anlage ANBest-P/Anlage 2 AV §§ 44, 44 a LHO) entsprechend, die insoweit regelmäßig zum Bestandteil des Förderungsvertrages zu machen sind.

7 Verfahren

7.1 Programmaufstellung, Antragsverfahren

- 7.1.1 Zur Beratung von Interessenten und zur Vorbereitung der Entscheidungen über die Programmaufnahme, den Grobcheck (Nummer 7.1.4), die Maßnahmen- und Kostenkataloge sowie den Förderungsvertrag (Nummer 7.1.6) beauftragt die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr private Gesellschaften, bei denen in besonderer Weise die Bearbeitung nach einheitlichen Grundsätzen und die Gewähr der Berücksichtigung öffentlicher Interessen gegeben ist.
- 7.1.2 Die Anträge sind auf den dafür herausgegebenen Vordrucken über den Beauftragten an die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr zu richten. Für die Entscheidung über die Zuordnung zu einem Programmjahr (Programmvormerkung) sind folgende Unterlagen erforderlich:
- 7.1.2.1 Eigentumsnachweis, Nachweis über die langfristigen Verfügungsrechte,
- 7.1.2.2 Informationen über Rechtsform und Mitglieder des Zuwendungsempfängers (z. B. Gesellschaftsvertrag, Satzung etc.),
- 7.1.2.3 eine Kurzbeschreibung des Bauvorhabens und der besonderen wohnungspolitischen Zielsetzungen und der Leistungsfähigkeit bezüglich der Eigenleistungen,
- 7.1.2.4 Lageplan 1 : 1 000,
- 7.1.2.5 Angaben zum Gebäude (Wohnfläche, Baualter, Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten),
- 7.1.2.6 Mieter-Bewohnerliste, Angaben zur Miethöhe,
- 7.1.2.7 Stellungnahme der zuständigen Stelle des Bezirksamtes, ob gegen das Vorhaben städtebauliche Bedenken oder Bedenken hinsichtlich des Sozialplanverfahrens bestehen.
- 7.1.3 Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr entscheidet über die Zuordnung zu einem Programmjahr (Programmvormerkung). Nicht förderbare Vorhaben sind unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrens- und Formvorschriften abzulehnen. Gegebenenfalls ist auf die für das Vorhaben geeignete Förderungsmöglichkeit zu verweisen. Vorhaben, deren Förderung in späteren Jahren nicht ausgeschlossen ist und Vorhaben mit unvollständigen Antragsunterlagen können einer unverbindlichen Warteliste zugeordnet werden. Es ist sicherzustellen, daß durch die Zuordnung zu einer Programmplanung oder zu Wartelisten keine Rechtsansprüche auf Förderung entstehen.
- 7.1.4 Spätestens Ende des dem Programmjahr vorausgehenden Kalenderjahres erstellt die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die Programmplanung für

das Folgejahr. Für die vorbehaltlich der Haushaltsentscheidung in die Programmplanung aufgenommenen Vorhaben werden nähere Untersuchungen über die im Sinne des § 177 BauGB erforderlichen baulichen Maßnahmen durchgeführt (Grobcheck). Zu Beginn des Programmjahres wird nach Maßgabe der im Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel das verbindliche Jahresförderungsprogramm aufgestellt. Es werden nur Vorhaben aufgenommen, für die die Finanzierung der Baumaßnahmen insbesondere im Hinblick auf die zu erbringenden Eigenleistungen nach Nummer 5.2 gesichert erscheint.

- 7.1.5 Für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungs- und in Untersuchungsgebieten gilt § 147 Abs. 2 BauGB. Für den Abschluß der Ordnungsmaßnahmenverträge bei Vorhaben außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete sind im übrigen die Richtlinien über die Förderung von städtebaulichen Maßnahmen (StMRL) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

- 7.1.6 Nach Aufnahme in das verbindliche Jahresförderungsprogramm werden auf der Grundlage der Ergebnisse der Grobchecks die Kataloge der im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs notwendigen baulichen Maßnahmen (Maßnahmenkatalog) erstellt und die der Förderungsbemessung zugrunde zu legenden zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten auf der Basis mittlerer Ausführungspreise (Kostenkatalog) ermittelt. Bei der Aufstellung des Maßnahmenkataloges ist ein weitgehendes Einvernehmen herzustellen zwischen den Interessen des Zuwendungsempfängers und den städtebaulichen, wohnungspolitischen und finanziellen Zielvorgaben Berlins; die Beauftragten prüfen dabei insbesondere auch die im Zusammenhang mit dem Energiekonzept vorzulegende Berechnung der Energiekennzahl. Der Zuwendungsempfänger hat mit den Mietern, die das Mietverhältnis fortsetzen oder innerhalb des Hauses umziehen, über das Ergebnis der Abstimmungen Modernisierungsvereinbarungen zu schließen. Die beauftragte Gesellschaft leitet die abgestimmten Unterlagen vertragsreif vorbereitet über die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr der Investitionsbank Berlin (IBB) zu. Über zwischen den Beteiligten nicht ausräumbare Differenzen und über im Einzelfall erforderliche Ausnahmen entscheidet die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr.

7.2 Abschluß der Förderungsverträge

- 7.2.1 Die verbindlichen Festlegungen über die Förderung erfolgen in öffentlich-rechtlichen Verträgen (Förderungsverträge). Die IBB schließt die Förderungsverträge nach Entscheidung durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Die Förderung nach Nummer 5 wird auf der Grundlage der zuwendungsfähigen Gesamtbaukosten des Maßnahmenkataloges gewährt (Pauschalförderung). Die Pauschalförderung gilt für den Fall, daß die im Maßnahmenkatalog aufgeführten baulichen Maßnahmen qualitativ und quantitativ vollständig ausgeführt werden. Die im Förderungsvertrag vereinbarte Förderung ist der Förderungshöchstbetrag. Die IBB übersendet eine Kopie des Förderungsvertrages an das zuständige Bezirksamt.
- 7.2.2 Die Baumaßnahmen sind so zu planen und durchzuführen, daß die Zeiträume, in denen die Wohnungen baumaßnahmenbedingt nicht bewohnt werden können, so kurz wie möglich sind. Zur Vermeidung von Leerstand sollen die bestehenden Mietverhältnisse in der Regel fortgesetzt werden und sollen die Wohnungen weitergenutzt werden, soweit die unmittelbare Durchführung der Baumaßnahmen oder die Feststellung zum Sozialplan dies nicht ausschließen. Für die Durchführung ist ein

Termin- und Zahlungsplan aufzustellen, der Bestandteil des Förderungsvertrages wird. Um bauliche Eigenleistungen zu ermöglichen, ist in der Regel von acht Bauabnahme- und Auszahlungsterminen und einer Bauzeit von 24 Monaten auszugehen.

- 7.2.3 Mit der Durchführung der Baumaßnahmen soll zügig nach Abschluß des Förderungsvertrages begonnen werden. Für Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen sind die Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zu beachten. Die Bauleistungen sind vom Zuwendungsempfänger grundsätzlich direkt an die ausführenden Unternehmen zu vergeben, soweit sie nicht in baulicher Selbsthilfe durchgeführt werden; lediglich nachgeordnete Teilleistungen dürfen an Subunternehmer weiter vergeben werden. Die Vergabe von Bauleistungen an Unternehmen, die sich nicht gewerbsmäßig mit der Ausführung der ausgeschriebenen Baumaßnahmen befassen bzw. die wesentlichen Leistungen nicht im eigenen Betrieb ausführen (Generalübernehmer), ist nicht zulässig. Bei Vorhaben mit Beteiligten, die sich bei anderen Vorhaben nicht vereinbarungsgemäß verhalten haben, kann die Förderung davon abhängig gemacht werden, daß ein von Berlin anerkanntes Betreuungsunternehmen mit der Abwicklung der Baumaßnahmen beauftragt wird.
- 7.3 Auszahlung und Verwendungsnachweis
- 7.3.1 Die Auszahlung der Baukostenzuschüsse bzw. der Darlehen erfolgt anteilig zu den anzusetzenden Eigenleistungen nach Baufortschritt, in der Regel in acht Teilbeträgen (Raten) alle drei Monate, soweit durch örtliche Überprüfungen festgestellt wurde, daß die nach dem Termin- und Zahlungsplan durchzuführenden Maßnahmen qualitativ und quantitativ vollständig ausgeführt wurden und unter Berücksichtigung von Nummer 7.3.2 Satz 2. Über die örtlichen Prüfungen sind Abnahmeprotokolle zu fertigen. Die erste Rate kann nach Abschluß des Förderungsvertrags abgefordert und ausgezahlt werden.
- 7.3.2 Der Anspruch auf Auszahlung von Aufwendungszuschüssen nach Nummer 5.4.1 beginnt mit der Auszahlung der ersten Darlehensrate. Um Zwischenfinanzierungskosten zu vermeiden, werden zunächst die Baukostenzuschüsse ausgezahlt. Die Auszahlung von Aufwendungszuschüssen nach Nummer 5.6.3 erfolgt auf Nachweis des tatsächlichen Bedarfs.
- 7.3.3 Werden Baumaßnahmen nicht vertragsgemäß durchgeführt oder die geförderten Flächen nicht vereinbarungsgemäß vermietet und genutzt, werden die vereinbarten Förderungsbeträge soweit gekürzt, wie sie bei Kenntnis dieser Umstände bei Vertragsabschluß vereinbart worden wären. Wird die zweckentsprechende Verwendung der ausgezahlten Förderungsmittel nicht innerhalb von drei Monaten nachgewiesen, können Verzugszinsen von 2 % über dem Diskontsatz der Bundesbank berechnet werden. Bei Auszahlung der letzten Rate entsprechend dem Termin- und Zahlungsplan ist ein Sicherheitseinbehalt von bis zu 25 % einzubehalten.
- 7.3.4 Der Zuwendungsempfänger hat spätestens drei Monate nach Auszahlung des letzten Teilbetrages nach Nummer 7.3.1 eine Aufstellung der Netto-Kaltmieten (einschließlich einer Mieter-/Bewohnerliste) einzureichen, die für die geförderten Wohnungen und die mitgeförderten Flächen (Nummer 5.8 und 5.9.1) auf der Grundlage der Nummer 6.3 bis 6.3.2 und gegebenenfalls 6.5 und 6.6 für das erste Jahr nach Fertigstellung der geförderten Maßnahmen erzielt werden. Dieser Mietenwert sowie die Mieterliste ist für die spätere Überprüfung nach Nummer 5.6.1 als Anlage zum Förderungsvertrag festzustellen. Zur Überprüfung nach Nummer 5.6.1 hat die IBB den Zuwendungsempfänger drei Monate vor dem Stich-

tag der Überprüfung aufzufordern, für das geförderte Grundstück die erreichten aktuellen Netto-Kaltmieten mitzuteilen.

- 7.3.5 Im Zusammenhang mit den Überprüfungen nach Nummer 5.6.1 überprüft die IBB auch, ob die geförderten Grundstücke gemäß Nummer 6.1 ordnungsgemäß instand gehalten sind.
- 7.3.6 Hinsichtlich der Aufbewahrung der Belege sowie späterer Nachprüfungen gelten im übrigen die AV zu §§ 44, 44 a LHO sowie die dazu ergangenen näheren Bestimmungen für die Auszahlung und Abrechnung von öffentlichen Mitteln nach Nummer 20 bis 32 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 vom 16. Juli 1990 (ABl. S. 1379/DBl. VI S. 301) entsprechend. Dies gilt auch für die Belege, deren Vorlage für die Auszahlung im Pauschalverfahren nach diesen Richtlinien in der Regel nicht erforderlich ist. Die danach für die Eigentümer wesentlichen Einzelheiten sind in die Förderungsverträge aufzunehmen.

8 Schlußbestimmungen

- 8.1 Die die Mieter betreffenden Förderungsbindungen nach Nummer 6 sind in die Modernisierungsvereinbarungen nach Nummer 7.1.6 aufzunehmen. Soweit Modernisierungsvereinbarungen nicht zu schließen sind, hat der Zuwendungsempfänger die Mieter über die eingegangenen sie berührenden Verpflichtungen, die nach Abschluß der Baumaßnahmen im Bindungszeitraum der Förderung über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinaus bestehen, besonders zu unterrichten und spätestens bis zur Auszahlung des letzten Teilbetrages nach Nummer 7.3.1 entsprechende Erklärungen als Anlage zu den Mietverträgen abzugeben; bei der Überlassung freier und freiwerdender Wohnungen sind diese Verpflichtungen in die Mietverträge aufzunehmen.
- 8.2 Soweit in diesen Richtlinien keine besonderen Regelungen getroffen sind, hat die IBB bei der Abwicklung der Förderung (Förderungsentscheidung, Auszahlung, Abrechnung, Nachweis und Prüfung der Verwendung sowie gegebenenfalls Kündigung des Förderungsvertrages und Rückforderung der Zuwendung im Falle der zweckwidrigen Verwendung) im übrigen die AV zu §§ 44, 44 a LHO sowie die dazu ergangenen näheren Bestimmungen für die Auszahlung und Abrechnung von öffentlichen Mitteln nach Nummer 20 bis 32 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 zu beachten. Die hinsichtlich Auszahlung, Abrechnung und Aufbewahrung der Belege für die Zuwendungsempfänger maßgeblichen Einzelheiten sind in die Förderungsverträge aufzunehmen.
- 8.3 Maßnahmen, für die Förderungsmittel aus öffentlichen Haushalten anderer Stellen in Anspruch genommen werden, sind von einer Förderung nach diesen Richtlinien ausgeschlossen, es sei denn, die anderen öffentlichen Mittel werden von der IBB in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ausdrücklich als zulässige Ergänzung der Förderung nach diesen Richtlinien erklärt. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, die Förderstelle unverzüglich über die Gewährung von Mitteln gemäß Satz 1 zu informieren.
- 8.4 Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr kann Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Richtlinien zulassen. Ausnahmen von grundsätzlicher oder erheblicher finanzieller Bedeutung sind nur im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen zulässig; soweit Form und Inhalt der Verwendungsnachweise berührt werden, ist das Einvernehmen mit dem Rechnungshof von Berlin herzustellen. Ausnahmen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet erteilt werden.

- 8.5 Der Förderungsvertrag kann gekündigt werden, wenn der Eigentümer gegen im Förderungsvertrag eingegangene Verpflichtungen schuldhaft verstößt; anstelle einer Kündigung des Vertrages kann die Höhe der vereinbarten Förderung in dem Maße vermindert werden, wie durch den Vertragsverstoß die Zielsetzungen der Förderung nicht gewährleistet sind.
- 8.6 Durch den Förderungsvertrag werden andere erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren, insbesondere erforderliche Genehmigungen nach der Bauordnung für Berlin und nach §§ 144, 145 und 172 Abs. 3 bis 5 des Baugesetzbuches nicht berührt. Stellt sich nach Abschluß des Förderungsvertrages heraus, daß Maßnahmen nicht genehmigungsfähig sind, gilt Nummer 5 entsprechend.
- 8.7 Für die Bearbeitung von Förderungsanträgen nach diesen Richtlinien werden Bearbeitungsentgelte nicht erhoben.
- 9 Inkrafttreten, Überleitungsvorschriften**
- 9.1 Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 31. März 1996 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31. Dezember 1999 außer Kraft.
- 9.2 Über den Vertrauensschutz für Anträge, die bis zum 31. März 1996 vollständig vorgelegen haben, entscheidet die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der Lage des einzelnen Falles. Dabei gilt für diese Vorhaben, daß das Verhältnis von Baukostenzuschüssen und Darlehen unter Nummer 5.2 bis 5.4 dahingehend vereinbart wird, daß das Verhältnis Zuschuß/Darlehen zwei Drittel zu ein Drittel der Förderungssumme beträgt.

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales

**Allgemeinverfügung zur Verlängerung
der Ladenöffnungszeiten
anläßlich des Tages der Deutschen
Einheit am 3. Oktober 1996**

Bek. v. 10. 09. 1996 - GesSoz V C -

Telefon: 30 65 - 41 03 oder 30 65 - 3, intern 9 87 - 41 03

Anläßlich des Tages der Deutschen Einheit am 3. Oktober 1996 wird aufgrund von § 23 Abs. 1 des Gesetzes über den Ladenschluß (Ladenschlußgesetz) in der im Bundesgesetzblatt Teil III (BGBl. III), Gliederungsnummer 8050-20 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1186), bestimmt:

Abweichend von § 3 Abs. 1 des Ladenschlußgesetzes dürfen feste Verkaufsstellen, ausgenommen Apotheken, am

3. Oktober 1996 von 12 bis 17 Uhr

für den geschäftlichen Verkehr geöffnet sein.

Die Vorschriften des Jugendarbeitsschutzgesetzes und des Mutterschutzgesetzes bleiben unberührt. Jugendliche sowie werdende und stillende Mütter dürfen nicht beschäftigt werden. Zu beachten sind auch die Vorschriften des Arbeitszeitgesetzes vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1170), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1186), insbesondere des § 11 Abs. 3, wonach Arbeitnehmern, die an einem auf einen Werktag fallenden Feiertag beschäftigt werden, ein Ersatzruhetag innerhalb eines Zeitraumes von 8 Wochen zu gewähren ist. Auf die Verpflichtung zur Führung von Arbeitszeitrachweisen nach § 16 Abs. 2 des Arbeitszeitgesetzes wird hingewiesen.

Unberührt bleibt auch die Vorschrift des § 87 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 5 des Betriebsverfassungsgesetzes in der Fassung vom 23. Dezember 1988 (BGBl. 1989 I S. 1, 902), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210).

Diese Allgemeinverfügung gilt mit dem auf die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin folgenden Tag als bekanntgegeben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Klage vor dem Verwaltungsgericht zulässig. Sie ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten einzulegen; der Klageschrift soll eine Abschrift beigelegt werden. Die Klage ist gegen das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, zu richten. Es wird darauf hingewiesen, daß bei schriftlicher Klageerhebung die Klagfrist nur dann gewahrt ist, wenn die Klage innerhalb dieser Frist bei dem Verwaltungsgericht eingegangen ist.

Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit

**Allgemeinverfügung zur Verlängerung
der Ladenöffnungszeiten
anläßlich des Tages der Deutschen
Einheit am 3. Oktober 1996
für den Verkauf außerhalb fester Verkaufsstellen**

Bek. v. 12. 09. 1996 - LaFA E -

Telefon: 51 61 - 50 70 oder 51 61 - 0, intern 9 19 08 - 50 70

Anläßlich des Tages der Deutschen Einheit am 3. Oktober 1996 wird aufgrund von § 23 Abs. 1 des Gesetzes über den Ladenschluß (Ladenschlußgesetz) in der im Bundesgesetzblatt Teil III (BGBl. III), Gliederungsnummer 8050-20 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1186), bestimmt:

Abweichend von § 20 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Ladenschlußgesetzes dürfen am

3. Oktober 1996 von 12 bis 17 Uhr

außerhalb fester Verkaufsstellen Waren feilgehalten werden.

Die Vorschriften des Jugendarbeitsschutzgesetzes und des Mutterschutzgesetzes bleiben unberührt. Jugendliche sowie werdende und stillende Mütter dürfen nicht beschäftigt werden. Zu beachten sind auch die Vorschriften des Arbeitszeitgesetzes vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1170), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1186), insbesondere des § 11 Abs. 3, wonach Arbeitnehmern, die an einem auf einen Werktag fallenden Feiertag beschäftigt werden, ein Ersatzruhetag innerhalb eines Zeitraumes von 8 Wochen zu gewähren ist. Auf die Verpflichtung zur Führung von Arbeitszeitrachweisen nach § 16 Abs. 2 des Arbeitszeitgesetzes wird hingewiesen.

Unberührt bleibt auch die Vorschrift des § 87 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 5 des Betriebsverfassungsgesetzes in der Fassung vom 23. Dezember 1988 (BGBl. 1989 I S. 1, 902), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210).

Diese Allgemeinverfügung gilt mit dem auf die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin folgenden Tag als bekanntgegeben.