

9. Nummer „9“ wird Nummer „10“, und Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Soweit die Förderungsmittel zurückgefordert wurden oder das Aufwendungsdarlehen gekündigt wurde, sind die Förderungsmittel oder das Darlehen vom Zeitpunkt des Eintritts des Rücktritts- oder Kündigungsgrundes an mit 3 v.H. jährlich über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.“

10. Nummer „10“ wird Nummer „11“ und wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Diese Richtlinien gelten einheitlich für das Land Berlin.“

- b) Der bisherige Absatz „2“ wird Absatz „3“ und wie folgt geändert:

Sätze 3 und 4 werden gestrichen.

## II.

Die Verwaltungsvorschriften treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft.

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

Bek. v. 19. 06. 1991 – BauWohn IV B 14 –

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

Die Richtlinien über die Förderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin vom 16. Juli 1990 (ABl. S. 1393/DBl. VI S. 315) werden nachstehend in der durch Verwaltungsvorschrift vom 19. Juni 1991 (ABl. S. 1330) geänderten Fassung bekanntgemacht:

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

Aufgrund 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 Familiengesetz – II. WoBauG) in der Fassung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730/GVBl. S. 1934) 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 kostenorientiert vereinbart, wobei die Baukosten des Ersten Förderungsweges zur Bewertung herangezogen werden.

(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 Wohnungssuchenden 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 100 v. H. übersteigt.

(2) Die Zweckbestimmung der Wohnungen endet nach Ablauf der Förderung (Auszahlungszeitraum) und wird durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK) an rangbereiter Stelle gesichert, sofern die WBK 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 Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen. Die Geltungsdauer der Bescheinigung beträgt ein Jahr und muß den Zeitpunkt der Überlassung einschließen.

(4) Eine Umwandlung der Miet- oder Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen ist für die Dauer der Förderung (Auszahlungszeitraum) nur mit Zustimmung der WBK zulässig. Für die Dauer von 30 Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen hat der Bauherr auf eine Kündigung der Mietverhältnisse wegen Eigenbedarfs zu verzichten. Den Mietern ist ein Vorkaufrecht in analoger Anwendung des § 2 b des Wohnungsbindungsgesetzes einzuräumen. Diese Verpflichtungen sind in die Mietverträge aufzunehmen.

##### 3 – Förderungsvoraussetzungen

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

(2) Die Wohnfläche soll bei

1½-Zimmer-Wohnungen	65 m <sup>2</sup> ,
2-Zimmer-Wohnungen	80 m <sup>2</sup> ,
3-Zimmer-Wohnungen	95 m <sup>2</sup> ,
4-Zimmer-Wohnungen	110 m <sup>2</sup>

nicht überschreiten. Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 12 m<sup>2</sup> erhöhen. Für die Wohnflächenberechnung gelten die Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in Verbindung mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 (WFB 1990) in der jeweils geltenden Fassung. Wohnungen über 65 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> dürfen nur Haushalten mit mindestens 2 Personen, Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> nur Haushalten mit mindestens drei Personen und Wohnungen über 95 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> nur Haushalten mit mindestens vier Personen überlassen werden. Bei größeren Wohnungen ist bei jeweils 12 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche eine weitere Person erforderlich.

##### 4 – Förderungsart und -höhe

(1) Es werden – je nach Vereinbarung – Aufwendungshilfen für die Dauer von 10 bis 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit gewährt. Die Aufwendungshilfen setzen sich zu 1/3 aus Aufwendungsdarlehen und zu 2/3 aus Aufwendungszuschüssen zusammen. Die Aufwendungshilfen verringern sich nach Ablauf eines jeden Förderungsjahres – je nach Vereinbarung – um jeweils 0,40 DM bis 0,60 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Nach planmäßiger oder vorzeitiger Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel, spätestens nach Ablauf von 30 Jahren seit Bezugsfertigkeit der Objekte, ist das Aufwendungsdarlehen jährlich mit 2 v. H. zu tilgen und nach Entscheidung der WBK im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objektes mit bis zu 7 v. H. zu verzinsen. Neben der Verzinsung

und Tilgung kann ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v.H. jährlich vom jeweiligen Restkapital des Aufwendungsdarlehens, mindestens aber 0,5 v.H. jährlich von 20 v.H. des Ursprungskapitals erhoben werden.

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

(3) Landesbürgschaften werden nur in Ausnahmefällen übernommen.

(4) Der Abbau der Aufwendungshilfen kann über den in Absatz 1 genannten Betrag hinaus erhöht werden, wenn dies infolge einer allgemeinen Anhebung des Mietniveaus oder aus anderen Gründen und im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des geförderten Objektes möglich wird und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen durch die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der für die Finanzen zuständigen Senatsverwaltung angeordnet wird. In diesen Fällen können die nach Nummer 6 zulässigen Einzelmieten im Rahmen des Miethöhegesetzes (MHG) entsprechend erhöht werden.

(5) Eine Nachsubventionierung sowie eine Anschlußförderung sind ausgeschlossen.

#### 5 - Sicherung des Aufwendungsdarlehens

(1) Der Darlehensvertrag über das Aufwendungsdarlehen ist zwischen der WBK als Darlehensgeberin und dem Bauherrn als Darlehensnehmer - nach Entscheidung des Bewilligungsausschusses - zu schließen.

(2) Das Darlehen ist durch Eintragung einer vollstreckbaren Buchgrundschuld mit dem von der WBK bestimmten Rang und Abgabe eines Schuldversprechens (§ 780 BGB) zu sichern.

#### 6 - Mietpreisbegrenzung

(1) Die anfängliche Durchschnittsmiete der geförderten Wohnungen soll unter Berücksichtigung der Wohnlage und der möglichen wirtschaftlichen Ausnutzung des Baugrundstückes zwischen 9,00 DM und 14,00 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (ohne Betriebskosten) betragen und wird vom Bewilligungsausschuß bei seiner Förderungsentscheidung festgesetzt. Die Durchschnittsmieten können nach Ablauf eines jeden Förderungsjahres um den Betrag im Rahmen des MHG erhöht werden, um den sich die Förderung gemäß Nummer 4 Abs. 1 vermindert.

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

(3) Übersteigen die sich hieraus ergebenden Einzelmieten die Höhe der ortsüblichen Miete nach § 2 MHG, so dürfen - auch bei einer Neuvermietung innerhalb der Zweckbestimmung - nur die ortsüblichen Mieten vereinbart werden. Mieterhöhungen nach den §§ 3 und 5 MHG sowie Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete setzen im Förderungszeitraum eine Zustimmung der WBK voraus. Diese wird bei Mieterhöhungen nach § 5 MHG frühestens nach 10 Förderungsjahren und nur insoweit erteilt werden, wie ansonsten nach Ausschöpfen aller Möglichkeiten (Umfinanzierung, Verzicht auf - gegebenenfalls Teile der Eigenkapitalverzinsung und anderer pauschaler Ansätze -) die Wirtschaftlichkeit des Objektes gefährdet ist. Die Umlage von Betriebskosten nach Maßgabe des § 4 MHG ist zulässig. Nach Ablauf des Förderungszeitraumes enden die vertraglich zu vereinbarenden Mietpreisbegrenzungen.

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

#### 7 - Verpflichtungen

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

(2) Im Falle einer Überschreitung der bei Förderungsabschluß maßgeblichen Kosten darf keine Nachfinanzierung durch Fremdmittel im Rahmen des § 17 BerlinFG erfolgen.

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

- a) die Wohnungen nur Wohnungssuchenden zu überlassen, die eine Bescheinigung des bezirklichen Wohnungsamtes über ihre Zugehörigkeit zu dem nach diesen Richtlinien begünstigten Personenkreis vorlegen;
  - b) die Wohnungen zu vermieten und den Abschluß von Miet- oder Nutzungsverträgen der WBK unverzüglich mitzuteilen;
  - c) höchstens die nach Nummer 6 zulässige Miete zu fordern;
  - d) keine Mieterdarlehen, Baukostenzuschüsse, Mietvorauszahlungen oder sonstige Leistungen ohne vorherige Zustimmung der WBK zu fordern oder anzunehmen; kommt die Wohnungsüberlassung durch einen Makler zustande, so steht diesem ein Anspruch auf ein Maklerentgelt gegenüber dem Mieter nicht zu;
  - e) in den Miet- und Nutzungsverträgen auf die zulässige Miethöhe, die zulässigen Mieterhöhungen und die Möglichkeit des Mieters, sich auf die zwischen der WBK und dem Bauherrn vereinbarten Mietpreisbegrenzungen berufen zu können, hinzuweisen;
  - f) der WBK eine Veräußerung des Grundstückes und alle Ereignisse schriftlich anzuzeigen, die das Erlöschen des Anspruchs auf Zahlung zur Folge haben oder zur Rückforderung der bewilligten Förderungsmittel führen können, und auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen, die sich auf das jeweilige Mietverhältnis, auf die Miete oder auf die Wohnungen beziehen, die jeweiligen Miet- und Nutzungsverträge vorzulegen und eine Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstige Unterlagen sowie eine Besichtigung oder gegebenenfalls Untersuchung durch Beauftragte zu dulden;
  - g) das geförderte Objekt für den Zeitraum der Zweckbestimmung in ordnungsgemäßem Zustand zu halten;
  - h) die vorstehenden Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, daß diese wiederum gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden;
  - i) keine baulichen Änderungen ohne Zustimmung der WBK vorzunehmen.
- (4) Die Übertragung von Förderungsmitteln auf den Rechtsnachfolger bei Veräußerung des Objektes bedarf der vorherigen Zustimmung der WBK; ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

#### 8 - Verfahren

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

- a) Baugenehmigung oder Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens;
- b) Grundbuchauszug, Abzeichnung der Flurkarte, Grundstückskaufvertrag;

- c) Wohnflächenberechnung nach der II. BV in Verbindung mit den WFB 1990 in der jeweils geltenden Fassung;
- d) Nutzflächenberechnung (nur bei gleichzeitiger Errichtung eines Gewereteils);
- e) Planungsunterlagen im Maßstab 1 : 100;
- f) Benennung einer Anlaufstelle für Mietinteressenten;
- g) Wirtschaftlichkeitsberechnung nach II. BV mit Darlehenszusagen und Finanzierungskostenauflistung;
- h) Baubeschreibung nach Vordruck RNK 2726;
- i) Verkehrswertbescheinigung für das Baugrundstück (nicht älter als sechs Monate vor dem Zeitpunkt der Vorlage an den Bewilligungsausschuß).

Die WBK kann in begründeten Einzelfällen weitere Unterlagen verlangen.

(2) Die Förderungsmittel werden auf formlosen Antrag des Eigentümers auf ein von ihm zu benennendes inländisches Konto nach Vorlage des mängelfreien Schlußabnahmescheines und nach Maßgabe der anerkannten Wohnfläche ausgezahlt. Die Förderungsmittel werden ab Bezugsfertigkeit für die Dauer der Förderung in vierteljährlichen Raten, jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November ausgezahlt.

(3) Zu statistischen Zwecken ist eine grobe Kostenaufstellung nach Baudurchführung erforderlich. Die Förderungsmittel werden bei gegenüber der Bewilligung verringerten Kosten nicht gekürzt.

#### 9 - Verwaltungskosten

Die WBK erhebt für die gewährten Förderungsmittel einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 3 v.H., der von den jeweils auszahlenden Beträgen in Abzug gebracht wird.

#### 10 - Vertragsverletzungen

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

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

(2) Soweit die Förderungsmittel zurückgefordert wurden oder das Aufwendungsdarlehen gekündigt wurde, sind die Förderungsmittel oder das Darlehen vom Zeitpunkt des Eintritts des Rücktritts- oder Kündigungsgrundes an mit 3 v.H. jährlich über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

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

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

#### 11 - Schlußbestimmungen

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

(2) Diese Richtlinien gelten einheitlich für das Land Berlin.

(3) Die Richtlinien treten am 1. Januar 1991 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 1994 außer Kraft.

## Senatsverwaltung für Inneres

### Rundschreiben über Beihilfavorschriften

Vom 20. Juni 1991

Inn II A 13

Tel.: 8 67 - 41 79 oder 8 67 - 1, intern 95 - 41 79

Betr.: Heilkurortverzeichnis (Anlage 3 zu § 8 Abs. 6 BhV)

Nachstehendes Rundschreiben des Bundesministers des Innern vom 28. Mai 1991 - D III 5 - 213 108 - H/1 - geben wir im Hinblick auf § 44 LBG mit der Bitte um Beachtung bekannt:

Das Heilkurortverzeichnis (Anlage 3 zu § 8 Abs. 6 BhV) wird wie folgt geändert:

1. Es ist einzufügen:

- |         |               |                   |            |  |
|---------|---------------|-------------------|------------|--|
| 1.1 vor | „Gersfeld“    |                   |            |  |
|         | „Gelling      | 2342 Gelling      | G          | Kneippkurort“  |
| 1.2 vor | „Nümbrecht“   |                   |            |  |
|         | „Nordstrand   | 2251 Nordstrand   | Nordstrand | Seeheilbad“  |
| 1.3 vor | „Scharbeutz“  |                   |            |  |
|         | „Saulgau      | 7968 Saulgau      | Saulgau    | Heilquellen-Kurbetrieb“                                    |
| 1.4 vor | „Steben“      |                   |            |  |
|         | „Staffelstein | 8623 Staffelstein | B          | Heilquellen-Thermal-Solebad Staffelstein (Obermain-therme) |

2. Bei Gersfeld ist in Spalte 4 das Wort „Kneippkurort“ durch „Kneippheilbad“ zu ersetzen.

## Senatsverwaltung für Jugend und Familie

### Bekanntmachung aufgrund des Gesetzes über die Verbreitung jugendgefährdender Schriften in der Fassung vom 12. Juli 1985 (BGBl. I S. 1502 / GVBl. S. 1778)

Bek. v. 24. 06. 1991 - JugFam III B 321 -

Tel.: 26 04 - 25 30 oder 26 04 - 1, intern 9 76 - 25 30

Folgende Medien (Schriften, Ton- und Bildträger, Abbildungen und andere Darstellungen) wurden von der Bundesprüfstelle gemäß dem Gesetz über die Verbreitung jugendgefährdender Schriften (GjS) in die Liste der jugendgefährdenden Schriften aufgenommen bzw. aus der Liste gestrichen: