

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

Vom 9. April 1992

BauWohn IV A 3

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

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 Familienheimgesetz - II. WoBauG) in der Fassung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730/GVBl. S. 1934), zuletzt geändert durch Artikel 35 des Gesetzes vom 25. Februar 1992 (BGBl. I S. 297) im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Wirtschaft und Technologie 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 Aufwendungszuschüsse und/oder Aufwendungsdarlehen (Förderungsmittel) bereitgestellt.

Die Förderungshöhe orientiert sich an der Wirtschaftlichkeit des Förderobjektes. Über die Gewährung der Förderung wird ein Förderungsvertrag geschlossen.

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

2 - Zweckbestimmung der Wohnungen

(1) Die geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen dürfen ohne Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK) nur Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen werden,

- a) die durch den Bezug der Wohnung eine mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG geförderte Miet- oder Genossenschaftswohnung freimachen (ohne Einkommensbegrenzung) oder
- b) deren Gesamteinkommen bei Wohnsitz im Ostteil der Stadt und Weststaaken die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze um nicht mehr als 200 v. H. und bei

(2) Die Zweckbestimmung der Wohnungen endet nach Ablauf des vereinbarten Zeitraumes (Förderungszeitraum). Die WBK kann die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der WBK verlangen. Diese grundbuchliche Sicherung erfolgt im Regelfall an rangbereiter Stelle, sofern die WBK nicht eine andere Rangstelle bestimmt.

(3) Der Verfügungsberechtigte darf die geförderte Wohnung nur gegen Aushändigung einer gebührenpflichtigen Bescheinigung der zuständigen Stelle über die Berechtigung nach Absatz 1 einem Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen. Die Geltungsdauer der Bescheinigung beträgt ein Jahr und muß den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses einschließen. Umfaßt die Geltungsdauer nicht den Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung, darf zwischen Abschluß des Mietvertrages und Gebrauchsüberlassung der Wohnung ein Zeitraum von sechs Monaten nicht überschritten werden. Antragsteller auf eine Bescheinigung der zuständigen Stelle über das Familiengesamteinkommen haben vom Vermieter eine objektbezogene Bestätigung vorzulegen, die die Absicht des Vermieters zum Ausdruck bringt, diesem eine Wohnung zu vermieten bzw. in eine Bewerberliste aufzunehmen. Rentner, die die Unterhaltskosten für sich und die zur Familie rechnenden Angehörigen nur aus Renten decken (analog § 25 Abs. 3 II. WoBauG) und Inhaber eines gültigen Wohnberechtigungsscheines brauchen keinen gesonderten Einkommensnachweis zu führen.

(4) Eine Umwandlung der Miet- oder Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen ist für die Dauer des Förderungszeitraumes nur mit Zustimmung der WBK zulässig. Für die Dauer von 30 Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnunger hat der Bauherr auf eine Kündigung der Mietverhältnisse weger Eigenbedarfs zu verzichten. Den Mietern ist ein Vorkaufsrecht für die Dauer von 30 Jahren in analoger Anwendung des § 21 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

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

nicht überschreiten. Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 12 m² erhöhen. Für die Wohnflächenberechnung gelten die Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in Verbindung mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1991 (WFB 1990) in der jeweils geltenden Fassung in analoge Anwendung. Wohnungen über 65 m² bis 80 m² dürfen nur Haushalten mit mindestens zwei Personen, Wohnungen über 80 m² bis 95 m² nur Haushalten mit mindestens drei Personen und Wohnungen über 95 m² bis 110 m² nur Haushalten mit mindestens vier Personen überlassen werden. Bei größeren Wohnungen ist für jeweils 12 m² zusätzliche Wohnfläche eine weitere Person erforderlich.

(3) Zinsgünstige Mieter- und Arbeitgeberdarlehen sollten eingesetzt werden. Der Bauherr hat die Höhe dieser Darlehen und deren Konditionen mit der WBK abzustimmen.

4 - Förderungsart und -höhe

(1) Die WBK stellt zur Finanzierung von Wohnungen im Rahmen dieser Richtlinien verzinsliche Darlehen zur Verfügung, deren Konditionen sich an der Zinsentwicklung des Kapitalmarktes orientieren. Der Verzicht auf den Einsatz von WBK-Darlehen ist zulässig, wenn die Konditionen der statt dessen eingesetzten Finanzierungsmittel nicht ungünstiger sind (Effektivzinssatz sowie Bereitstellungszinsen, Gutachtergebühren, Bearbeitungsgebühren usw.).

Um die sich hieraus ergebenden laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten und erzielbaren Mieten tragbar zu halten, werden - je nach Vereinbarung - Aufwendungszuschüsse und/oder Aufwendungsdarlehen für die Dauer von 7 bis 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit gewährt. Das Verhältnis von Aufwendungszuschüssen zu Aufwendungsdarlehen bestimmt sich nach Wahl des Bauherrn. Die Förderungs- und Bindungsdauer wird aufgrund eines Vorschlages des Bauherrn festgelegt.

(2) Die Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen verringern sich nach Ablauf von jeweils 15 Monaten - je nach Vereinbarung - im Regelfall um jeweils 0,50 DM bis 0,75 DM je m² Wohnfläche monatlich. Auf Antrag des Bauherrn kann die Verringerung der Aufwendungshilfen jeweils nach Ablauf eines Zeitraumes von 12 Monaten vereinbart werden.

(3) Der Abbau der Aufwendungszuschüsse/Aufwendungsdarlehen kann frühestens nach Ablauf von 10 Förderungsjahren über den in Absatz 2 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. Der Abbau der Förderungsmittel wird insoweit begrenzt, wie die sich ergebenden Einzelmieten unter vorrangiger Berücksichtigung von Erhöhungen der Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (Nummer 6 Abs. 2) die ortsübliche Vergleichsmieten übersteigen.

(4) Grundlage der Ermittlung von Förderungshöhen sind eine Kostenermittlung nach DIN 276 und Nachweise über die zu erwartenden laufenden Aufwendungen analog der II. BV. Bei über den Programmmzahlen liegenden Antragszahlen werden die nach der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung (z. B. Kosten des Bauvorhabens und erforderliche öffentliche Förderung) günstigsten Antragsteller bevorzugt.

(5) Bei Kapitalsammelstellen oder sonstigen Bauherrn, die mit einem außergewöhnlich hohen Anteil an Eigenmitteln finanzieren, kann auch eine höhere Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel als nach den Bestimmungen der II. BV zulässig akzeptiert werden. Eine Zustimmung hierzu wird von einer günstigen Gesamtbetrachtung des Bauvorhabens abhängig gemacht.

(6) Nach planmäßiger oder vorzeitiger Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel, spätestens nach Ablauf von 30 Jahren seit Bezugsfertigkeit, ist das Aufwendungsdarlehen jährlich mit 2 v. H. zu tilgen und mit 7 v. H. zu verzinsen, es sei denn, die Wirtschaftlichkeit des Objektes läßt eine Bedienung in diesem Umfang nicht zu. 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. Bei ausschließlicher Finanzierung mit Eigenmitteln sind in Anspruch genommene Aufwendungsdarlehen nach Ablauf von 25 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu bedienen.

(7) Landesbürgschaften werden nicht übernommen.

(8) Es soll eine angemessene Eigenleistung von mindestens 20 v. H. erbracht werden. Bei Dachaus- und -aufbau sowie Erweiterungen durch Anbau oder Grundstücksverdichtung kann die Mindesteigenleistung nach Satz 1 unterschritten werden.

(9) Nach Abschluß des Förderungsvertrages ist eine Nachsubventionierung, nach Ablauf des vertraglich vereinbarten Förderungszeitraumes eine Anschlußförderung ausgeschlossen.

5 - Sicherung der Aufwendungsdarlehen

(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 des Schuldversprechens (§ 780 BGB) zu sichern.

6 - Mietpreisbegrenzung

(1) Die durchschnittliche Miete der geförderten Wohnungen soll unter Berücksichtigung der Wohnlage und der möglichen wirtschaftlichen Ausnutzung des Baugrundstückes zwischen 9 DM und 18 DM je m² Wohnfläche monatlich (ohne Betriebskosten) betragen und wird vom Bewilligungsausschuß aufgrund eines Vorschlages des Bauherrn bei seiner Förderungsentscheidung festgesetzt. In einfacher Wohnlage soll die durchschnittliche Miete zwischen 9,00 bis 11,99 DM und in mittlerer Wohnlage zwischen 12,00 bis 14,99 DM je m² Wohnfläche/monatlich betragen. Der Bauherr hat bei größeren Objekten je nach Wohnwert der Wohnungen eine Staffelung der anfänglichen Einzelmieten vorzunehmen. Bei der Einteilung der Objekte nach Wohnlagen wird die im Berliner Mietspiegel enthaltene Wohnlagenklassifizierung berücksichtigt.

Die Wohnungen mit ihren unterschiedlichen Anfangsmieten sollen folgendem Berechtigtenkreis vorbehalten sein:

Ostteil Berlins und Weststaaken

Durchschnittsmiete DM/m ² Wfl./mtl.	Gesamteinkommen über d. Grenze des § 25 II. WoBauG
9,00 bis 13,49	bis 140 v. H.
13,50 bis 18,00	bis 200 v. H.

Westteil Berlins

Durchschnittsmiete DM/m ² Wfl./mtl.	Gesamteinkommen über d. Grenze des § 25/116 II. WoBauG
9,00 bis 13,49	bis 100 v. H.
13,50 bis 18,00	bis 150 v. H.

Die Einzelmieten können im Rahmen der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften (namentlich MHG) um den Betrag erhöht mietvertragswirksam gemacht werden, um den sich die Förderung nach Nummer 4 Abs. 2 vermindert.

(2) Erhöhungen der Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten nach der hierbei analog heranzuziehenden II. BV oder einer diese ersetzenden gesetzlichen Regelung erhöhen entsprechend die mit der Bewilligungsstelle vertraglich vereinbarten Mietbeträge. Insoweit erhöhte Mietpreise können im Rahmen der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften (namentlich MHG) mietvertragswirksam gemacht werden.

(3) Mieterhöhungen aufgrund weiterer Finanzierungen, Umfinanzierungen und/oder Kapitalkostenerhöhungen setzen im Förderungszeitraum eine Zustimmung der WBK voraus. Diese wird nur insoweit erteilt werden, wie ansonsten die Wirtschaftlichkeit der Objekte ernstlich gefährdet ist.

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

(5) Nach Ablauf des Forderungszeitraumes (Zahlungszeitraum der letzten Rate der Förderungsmittel) enden die vertraglich vereinbarten Mietpreisbindungen.

7 - Verpflichtungen

(1) Der Antrag auf Förderung muß vor Baubeginn bei der WBK gestellt werden. Mit den Bauarbeiten muß spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Abschluß des Förderungsvertrages begonnen werden.

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

- a) die Wohnungen nur Wohnungsuchenden zu überlassen, die eine Bescheinigung des bezirklichen Wohnungsamtes über ihre Zugehörigkeit zu dem nach diesen Richtlinien begünstigten Personenkreis vorlegen;
- b) die Wohnungen unverzüglich 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 Baukostenzuschüsse, Mietvorauszahlungen oder sonstige Leistungen ohne vorherige Zustimmung der WBK zu fordern oder anzunehmen; kommt die Wohnungsübergabe 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) das geförderte Objekt für den Zeitraum der Zweckbestimmung in ordnungsgemäßem Zustand zu halten;
- g) keine baulichen Änderungen ohne Zustimmung der WBK vorzunehmen;
- h) 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;
- i) die vorstehenden Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, daß diese wiederum gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

(3) 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 in analoger Anwendung der II. BV und der WFB 1990 in der jeweils geltenden Fassung;

d) Nutzflächenberechnung (nur bei gleichzeitiger Errichtung eines Gewerbetells);

e) Planungsunterlagen im Maßstab 1 : 100;

f) Benennung einer Anlaufstelle für Mietinteressenten;

g) Wirtschaftlichkeitsberechnung in analoger Anwendung der II. BV mit Darlehenszusagen und Finanzierungskostenaufstellung;

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 Schlußabnahmescheines und nach Maßgabe der anerkannten Wohnfläche ausgezahlt. Bei erheblichen Mängeln erfolgt die Auszahlung erst nach Beseitigung der Mängel. 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 (Aufwendungszuschüsse/-darlehen) 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, falls

- a) die Gewährung auf falschen Angaben des Antragstellers beruht;
- b) der Bauherr oder Verfügungsberechtigte die übernommenen Verpflichtungen schuldhaft nicht erfüllt hat;
- c) ein sonstiger wichtiger Grund vorliegt.

(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 bis zum planmäßigen Ablauf des Forderungszeitraumes 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. Die WBK kann verlangen, daß der Bauherr sich hinsichtlich dieses Anspruches der WBK der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

11 - Vorzeitige Vertragskündigung

(1) Ist nach Feststellung der WBK der Baubeginn nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluß oder kein ordnungsgemäßer Baufortschritt zu verzeichnen und das Bauvorhaben nicht innerhalb einer als üblich anzusehenden Bauzeit oder spätestens drei Jahre nach Abschluß des Förderungsvertrages fertiggestellt, kann die WBK den Förderungsvertrag kündigen.

(2) Der Bauherr kann den Förderungsvertrag vor Ablauf des Förderungszeitraumes mit einer Frist von sechs Monaten zu den Auszahlungszeitpunkten (Nummer 8 Abs. 2) kündigen und auf die weitere Gewährung der Förderungsmittel verzichten. In diesem Fall hat sich der Bauherr bei bestehenden Mietverhältnissen bis zum Ablauf des planmäßigen Förderungszeitraumes an die übernommenen Mietpreisbegrenzungen zu halten. Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen gilt eine fünfjährige Nachwirkungsfrist vom Zeitpunkt der Rückzahlung an als vereinbart, während der die bei Vertragsabschluß übernommenen Miet-

preisbegrenzungen einzuhalten sind, längstens bis zum planmäßigen Ablauf des Förderungszeitraumes.

12 - 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. Mai 1992 in Kraft. Die Richtlinien über die Förderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus in Berlin durch vertragliche Vereinbarung (RL vereinbarte Förderung) in der Fassung vom 19. Juni 1991 (ABl. S. 1332) treten am 1. August 1992 außer Kraft. Sie haben noch Gültigkeit für Anträge, die bis zum 31. Juli 1992 bei der WBK eingehen und können wahlweise in Anspruch genommen werden.