

2009

Auszug

Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Runderlass
vom 5. Februar 2009
IV.2 – 2010 – 2/09

1
1.1**Allgemeine Grundsätze****Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch**

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) und der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (VO WoFG NRW, SGV. NRW. 237) und dieser Bestimmungen bewilligt. Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Einkommensprüfungserlass 2002 in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NRW. 2370) und den Verwaltungsvorschriften zum Wohngeldgesetz zu entnehmen. Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu ermitteln. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

1.2 Einkommensgrenze und begünstigter Personenkreis

1.2.1 Die Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW und dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 5. Dezember 2005 (SMBl. NRW. 2370), zuletzt geändert durch Runderlass vom 25. November 2008 (MBl. NRW. S. 600), nachfolgend Einkommensgrenze genannt, beträgt:

- a) bei Haushalten mit einer oder zwei Personen:
für eine Person 16 860 Euro, für zwei Personen 22 480 Euro;
- b) bei Haushalten mit mehr als zwei Personen:
für zwei Personen 20 230 Euro, für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4 620 Euro.

Gehören zum Haushalt Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 Buchstaben a) oder b) für jedes Kind um weitere 570 Euro pro Kind.

1.2.2 Gefördert wird Wohnraum für

- a) Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt (Einkommensgruppe A);
- b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt (Einkommensgruppe B).

1.3 Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist nur Wohnraum, der

- a) auf einem Grundstück steht oder errichtet werden soll, das innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen liegt,
- b) in seinem Wohnwert durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt ist,
- c) nicht Ersatzwohnraum ist, der aus anderen Zielsetzungen als denen der Städtebauförderung oder der sozialen Wohnraumförderung benötigt wird, und
- d) die Vorgaben der Anlage 1 erfüllt.

1.4 Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns

Abgesehen von den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6 dürfen Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 1.4 der Anlage 2 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung, Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt gemäß Nummer 5.5.3 eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Verträge darf im Sinne von Satz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

1.5 Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger

1.5.1 § 11 Abs. 3 WoFG bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen die Förderempfängerin oder der Förderempfänger erfüllen müssen. Von angemessener Dauer im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 2 WoFG ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet.

1.5.2 Zu den persönlichen Voraussetzungen, insbesondere zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bauherrin oder des Bauherrn haben die Bewilligungsbehörden eine Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden, wenn das beantragte Darlehen zusammen mit schon bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt 50 000 Euro übersteigt. Soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt die persönli-

- bis c) bei Erstvermietung auch Mietern überlassen werden, die den geänderten Wohnraum oder anderen Wohnraum im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der baulichen Maßnahmen bewohnt haben.
- 2.3.2 Zweckbindung bei mittelbarer Belegung

Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen ist ein Besetzungsrecht für Begünstigte der Einkommensgruppe A an geeigneten Ersatzwohnungen zu begründen. Die Nummer 1.3.4 Anlage 1 ist zu beachten. Für die Dauer des Besetzungsrechts gilt Nummer 2.3.1 entsprechend. Die Frist beginnt mit der erstmaligen Einräumung des Besetzungsrechts an der Ersatzwohnung. Das Besetzungsrecht besteht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

2.4 **Miete und Mietbindung**

2.4.1 Höhe der Miete bei Erstbezug

In der Förderzusage darf je Quadratmeter Wohnfläche höchstens eine monatliche Miete festgesetzt werden (Bewilligungsmiete), die nachstehende Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreitet:

1	2	3
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,05 Euro	5,15 Euro
M 2	4,45 Euro	5,55 Euro
M 3	4,85 Euro	5,95 Euro
M 4	5,10 Euro	6,20 Euro

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 ergibt sich aus der Tabelle 1 im Anhang. Folgende Abweichungen von Satz 1 sind zu beachten:

Für Wohnungen mit Passivhausstandard (Nummer 1.7 Anlage 1) darf höchstens eine Miete vereinbart werden, die die Miete nach Tabelle Spalten 2 und 3 um 0,40 Euro übersteigt.

Die Miete von Wohnungen für die Einkommensgruppe B muss die für eine gleichwertige Neubauwohnung zu erzielende Miete um mindestens 20 v. H. unterschreiten.

Die Miete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen und muss die Miete nach Tabelle Spalte 2 um mindestens 0,40 Euro unterschreiten.

Für Wohnungen, die im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,15 Euro pro Quadratmeter geringere Miete zu vereinbaren.

Für Wohnungen, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen werden (Nummer 2.1.1 Satz 5), darf mit den Nutzern ein monatliches Entgelt vereinbart werden. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Miete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe B nicht überschreiten. Die Vereinbarung über das Nutzungsentgelt ist in einem vom Mietvertrag gesonderten Vertrag zu vereinbaren und ist nur wirksam, wenn sie nach dem Abschluss des Mietvertrags und der Überlassung der Wohnung abgeschlossen wird.

Neben der Miete nach Satz 1 bis 8 darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB und gegebenenfalls eine Pauschale nach Maßgabe der Nummer 2.4.3 erhoben werden.

2.4.2 **Mietenentwicklung und Art der Mietbindung**

In der Förderzusage ist für den Zeitraum der Belegungsbindung eine Mietbindung festzulegen. Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Mietbindung,

- im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt;
- im Rahmen des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v. H. bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt. Für geeignete Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) gilt abweichend hiervon 2,5 v. H. Bei einer erhöhten Ausgangsmiete wegen Erreichens des Passivhausstandards (Nummer 2.4.1 Satz 4) bezieht sich der Erhöhungsbetrag auf die nach Nummer 2.4.1 Tabelle Spalten 2 und 3 maßgebliche Miete.

Die Miete, die sich aus der in der Förderzusage festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Dauer der Belegungs- und Mietbindung nicht überschritten werden. In die Förderzusage, den Darlehensvertrag und in den Mietvertrag ist ein Hinweis auf § 28 WoFG aufzunehmen und sicherzustellen, dass die sich daraus ergebenden Pflichten des Vermieters oder der Vermieterin auf den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin

1.5 Förderzusage

- 1.5.1 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster. Es ist unzulässig, über einen Antrag auf Förderung nur zu einem Teil zu entscheiden oder eine Förderzusage unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß § 15 WBFG oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.
- 1.5.2 In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 2 Abs. 2 WBFG benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage zu beantragen. Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.
- 1.5.3 Dürfen geförderte Wohnungen nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, muss die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.
- 1.5.4 Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte habe sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist; stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die Wohnungsbauförderungsanstalt von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.
- 1.5.5 Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.

1.6 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

- 1.6.1 Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt über die Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Antrages zu unterrichten. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der Wohnungsbauförderungsanstalt spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.
- 1.6.2 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der Wohnungsbauförderungsanstalt durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung.
- 1.6.3 Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzustimmen. Das Verfahren regelt die Wohnungsbauförderungsanstalt.
- 1.6.4 Entscheidungen nach Nummer 1.6.2 sind, soweit sie Förderungen von Mietwohnungen im ersten Förderweg auf der Grundlage des II. WoBauG betreffen, dem Finanzamt formlos mitzuteilen. Kopien der Mitteilungen sind der Bauherrin oder dem Bauherrn zu übersenden.
- 1.6.5 Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der Wohnungsbauförderungsanstalt Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 15 WBFG von Bedeutung sein können, und die Bewilligungsakten vorzulegen.

1.7 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit

- 1.7.1 Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden technischen Unterlagen sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.
- 1.7.2 Die Baukontrollen gemäß § 4 Abs. 2 WBFG und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen.
- 1.7.3 Die Bauherrin oder der Bauherr zeigt der Bewilligungsbehörde auf vorgeschriebenem Vordruck die Bezugsfertigkeit an. Die Bewilligungsbehörde hat der Wohnungsbauförderungsanstalt den Tag der Bezugsfertigkeit unverzüglich mitzuteilen und zu berichten, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen erstellt bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt worden sind. Hat sich die der Berechnung des Baudarlehens zugrunde gelegte Wohnfläche bis zur Bezugsfertigkeit verringert, hat die Bewilligungsbehörde den bewilligten Betrag neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn die Verringerung
- a) mehr als einen Quadratmeter bei einer einzelnen Wohnung und außerdem auch
 - b) mehr als einen Quadratmeter insgesamt für alle geförderten Wohnungen des Gebäudes beträgt.

2011 Auszug

Wohnraumförderungsbestimmungen
(WFB)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 26.1.2006
- IV A 2 - 2010-02/06 -
- zuletzt geändert durch RdErl. v. 27.1.2011 - VIII.2-2010-2/11 -

Inhaltsübersicht

- 1 Allgemeine Grundsätze**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch
 - 1.2 Begünstigter Personenkreis
 - 1.3 Förderfähiger Wohnraum
 - 1.4 Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns
 - 1.5 Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger
 - 1.6 Finanzierungsgrundsätze

- 2 Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau oder bauliche Maßnahmen im Bestand**
 - 2.1 Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen
 - 2.2 Zielgruppe
 - 2.3 Belegungsbindung
 - 2.4 Miete und Mietbindung
 - 2.5 Art und Höhe der Förderung
 - 2.6 Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzer
 - 2.7 Sonderregelung für Gruppenwohnungen
 - 2.8 Sonderregelung zur Komplettförderung von Mietwohnungen mit besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten

- 3 Pflegewohnplätze**
 - 3.1 Fördergegenstand und Zielgruppe
 - 3.2 Belegungsbindung
 - 3.3 Wohnkostenentlastung
 - 3.4 Art und Höhe der Förderung

- 4 Darlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtbbaus in hoch verdichteten Wohnsiedlungen**

- 5 Förderung selbst genutzten Wohnraums**
 - 5.1 Förderobjekte und Fördertatbestände
 - 5.2 Zielgruppe
 - 5.3 Zweckbindung
 - 5.4 Art und Höhe der Förderung
 - 5.5 Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums und für Trägermaßnahmen
 - 5.6 Sonderregelung für die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung
 - 5.7 Tragbarkeit der Belastung
 - 5.8 Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung

1 **Allgemeine Grundsätze**

1.1 **Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch**

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) und dieser Bestimmungen bewilligt. Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Einkommensermittlungserlass in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NRW. 2370) zu entnehmen. Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu ermitteln. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

1.2 **Begünstigter Personenkreis**

Gefördert wird Wohnraum für

- a) Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A);
- b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 v. H. übersteigt (Einkommensgruppe B).

1.3 **Förderfähiger Wohnraum**

Förderfähig ist nur Wohnraum, der

- a) im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,
- b) die Vorgaben der Anlage 1 erfüllt
- c) durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt ist.

Ersatzwohnraum ist nur dann förderfähig, wenn er zur Erfüllung wohnungspolitischer oder städtebaulicher Ziele benötigt wird.

1.4 **Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns**

Abgesehen von den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6 dürfen Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 1.4 der Anlage 2 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung, Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt gemäß Nummer 5.5.3 eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Verträge darf im Sinne von Satz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

1.5 **Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger**

1.5.1 § 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen die Förderempfängerin oder der Förderempfänger erfüllen müssen. Von angemessener Dauer im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet.

1.5.2 Zu den persönlichen Voraussetzungen der Bauherrin oder des Bauherrn gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden, wenn das beantragte Darlehen zusammen mit schon bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der NRW.BANK 50 000 Euro übersteigt. Soweit die NRW.BANK die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 1 gilt nicht bei natürlichen Personen, die Wohneigentum zur Selbstnutzung errichten oder erwerben.

1.5.3 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit können bei der Errichtung oder dem Erwerb selbst genutzten Wohneigentums – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen.

1.5.4 Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Bauherrin oder ein Bauherr, bei deren oder dessen Prüfung die NRW.BANK einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die NRW.BANK unverzüglich zu unterrichten.

ist zu beachten. Für die Dauer des Besetzungsrechts gilt Nummer 2.3.1 entsprechend. Die Frist beginnt mit der erstmaligen Einräumung des Besetzungsrechts an der Ersatzwohnung. Das Besetzungsrecht besteht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

2.4 **Miete und Mietbindung**

2.4.1 Höhe der Miete bei Erstbezug

In der Förderzusage darf je Quadratmeter Wohnfläche höchstens eine monatliche Miete festgesetzt werden (Bewilligungsmiete), die nachstehende Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreitet:

1	2	3
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,05 Euro	5,15 Euro
M 2	4,45 Euro	5,55 Euro
M 3	4,85 Euro	5,95 Euro
M 4	5,10 Euro	6,20 Euro

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 ergibt sich aus der Tabelle 1 im Anhang.

Folgende Abweichungen von Satz 1 sind zu beachten:

Für Wohnungen mit Passivhausstandard (Nummer 1.7 Anlage 1) darf höchstens eine Miete vereinbart werden, die die Miete nach den Spalten 2 und 3 der Tabelle um 0,30 Euro übersteigt.

Die Miete von Wohnungen für die Einkommensgruppe B muss die für eine gleichwertige Neubauwohnung zu erzielende Miete um mindestens 20 v. H. unterschreiten.

Die Miete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen und muss die Miete nach Tabelle Spalte 2 um mindestens 0,40 Euro unterschreiten.

Für Wohnungen, die im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,15 Euro pro Quadratmeter geringere Miete zu vereinbaren.

Für Räume, die zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur vorgesehen sind, darf mit den Nutzern ein monatliches Entgelt vereinbart werden. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Miete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe B nicht überschreiten. Die Vereinbarung über das Nutzungsentgelt ist in einem vom Mietvertrag gesonderten Vertrag zu vereinbaren und ist nur wirksam, wenn sie nach dem Abschluss des Mietvertrags und der Überlassung der Wohnung abgeschlossen wird.

Neben der Miete nach Satz 1 bis 8 darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB, eine Sicherheitsleistung (Kautions) für Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen gemäß § 551 BGB und gegebenenfalls eine Pauschale nach Maßgabe der Nummer 2.4.3 erhoben werden. Im Einzelfall können für besondere Wohnformen weitere mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

2.4.2 **Mietenentwicklung und Art der Mietbindung**

In der Förderzusage ist für den Zeitraum der Belegungsbindung eine Mietbindung festzulegen. Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Mietbindung,

- im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt;
- im Rahmen des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v. H. bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt. Für geeignete Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) gilt abweichend hiervon 2,5 v. H. Bei einer erhöhten Ausgangsmiete wegen Erreichen des Passivhausstandards (Nummer 2.4.1 Satz 4) bezieht sich der Erhöhungsbetrag auf die nach Nummer 2.4.1 Tabelle Spalten 2 und 3 maßgebliche Miete.

Die Miete, die sich aus der in der Förderzusage festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Dauer der Belegungs- und

für die Einhaltung der Einkommensgrenze und die Sicherung der Gesamtfinanzierung – geführt ist. Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Mittel gibt.

1.5 Förderzusage

- 1.5.1 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster. Es ist unzulässig, über einen Antrag auf Förderung nur zu einem Teil zu entscheiden oder eine Förderzusage unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK gemäß § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.
- 1.5.2 In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Absatz 2 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage zu beantragen. Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.
- 1.5.3 Dürfen geförderte Wohnungen nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, muss die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.
- 1.5.4 Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte habe sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist; stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.
- 1.5.5 Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.

1.6 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

- 1.6.1 Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über die Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Antrages zu unterrichten. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.
- 1.6.2 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung.
- 1.6.3 Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der NRW.BANK abzustimmen. Das Verfahren regelt die NRW.BANK.
- 1.6.4 Entscheidungen nach Nummer 1.6.2 sind, soweit sie Förderungen von Mietwohnungen im ersten Förderweg auf der Grundlage des II. WoBauG betreffen, dem Finanzamt formlos mitzuteilen. Kopien der Mitteilungen sind der Bauherrin oder dem Bauherrn zu übersenden.
- 1.6.5 Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 12 WFNG NRW von Bedeutung sein können, und die Bewilligungsakten vorzulegen.

1.7 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugfertigkeit

- 1.7.1 Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden technischen Unterlagen sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.
- 1.7.2 Die Baukontrollen gemäß § 10 Absatz 7 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. Bauausführungen, die von Fördervorgaben oder von der Bewilligung zugrunde liegenden Planungsunterlagen abweichen, sind der NRW.BANK zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.
- 1.7.3 Die Bauherrin oder der Bauherr zeigt der Bewilligungsbehörde auf vorgeschriebenem Vordruck die Bezugfertigkeit an. Die Bewilligungsbehörde hat der NRW.BANK den Tag der Bezugfertigkeit unverzüglich mitzuteilen und zu berichten, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen erstellt bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt worden sind. Hat sich die der Berechnung des Baudarlehens zugrunde gelegte Wohnfläche bis zur Bezugfertigkeit verringert, hat die Bewilligungsbehörde den bewilligten Betrag neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn die Verringerung

2013 Auszug

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 26.1.2006
- IV A 2 - 2010-02/06 -
- zuletzt geändert durch RdErl. v. 21.2.2013 - IV.2-2010-65/13 -

Inhaltsübersicht

- 1 Allgemeine Grundsätze**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch
 - 1.2 Begünstigter Personenkreis
 - 1.3 Förderfähiger Wohnraum
 - 1.4 Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns
 - 1.5 Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger
 - 1.6 Finanzierungsgrundsätze

- 2 Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau oder bauliche Maßnahmen im Bestand**
 - 2.1 Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen
 - 2.2 Zielgruppe
 - 2.3 Belegungsbindung
 - 2.4 Miete und Mietbindung
 - 2.5 Art und Höhe der Förderung
 - 2.6 Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzer
 - 2.7 Sonderregelung für Gruppenwohnungen
 - 2.8 Sonderregelung zur Komplettförderung von Mietwohnungen mit besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten

- 3 Pflegewohnplätze**
 - 3.1 Fördergegenstand und Zielgruppe
 - 3.2 Belegungsbindung
 - 3.3 Wohnkostenentlastung
 - 3.4 Art und Höhe der Förderung

- 4 Darlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Städtumbaus in hoch verdichteten Wohnsiedlungen**

- 5 Förderung selbst genutzten Wohnraums**
 - 5.1 Förderobjekte und Fördertatbestände
 - 5.2 Zielgruppe
 - 5.3 Zweckbindung
 - 5.4 Art und Höhe der Förderung
 - 5.5 Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums und für Trägermaßnahmen
 - 5.6 Sonderregelung für die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung
 - 5.7 Tragbarkeit der Belastung
 - 5.8 Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung

1 Allgemeine Grundsätze

1.1 Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV.NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung und dieser Bestimmungen bewilligt. Soweit nachfolgend § 13 Abs. 1 WFNG NRW zitiert ist, gelten folgende mit RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 23.11.2012 (MBI. NRW. S. 714) dynamisierten Einkommensgrenzen:

1-Personenhaushalt	18.010 Euro
2-Personenhaushalt	21.710 Euro
Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.980 Euro

Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz

640 Euro.

Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Einkommensermittlungserlass in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NRW. 2370) zu entnehmen. Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) zu ermitteln. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch. Die Kriterien für die Zuteilung von Fördermitteln an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem Wohnraumförderungsprogramm.

1.2 Begünstigter Personenkreis

Gefördert wird Wohnraum für

- Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A);
- wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 v. H. übersteigt (Einkommensgruppe B).

1.3 Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist nur Wohnraum, der

- im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,
- die Vorgaben der Anlage 1 erfüllt
- durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt ist.

Ersatzwohnraum ist nur dann förderfähig, wenn er zur Erfüllung wohnungspolitischer oder städtebaulicher Ziele benötigt wird.

1.4 Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns

Abgesehen von den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6 dürfen Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 1.4 der Anlage 2 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung, Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt gemäß Nummer 5.5.3 eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Verträge darf im Sinne von Satz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

1.5 Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger

1.5.1 § 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen die Förderempfängerin oder der Förderempfänger erfüllen müssen. Von angemessener Dauer im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet.

1.5.2 Zu den persönlichen Voraussetzungen der Bauherrin oder des Bauherrn gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden, wenn das beantragte Darlehen zusammen mit schon bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der NRW.BANK 50 000 Euro übersteigt. Soweit die NRW.BANK die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 1 gilt nicht bei natürlichen Personen, die Wohneigentum zur Selbstnutzung errichten oder erwerben.

1.5.3 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit können bei der Errichtung oder dem Erwerb selbst genutzten Wohneigentums – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen.

2.3.2 Zweckbindung bei mittelbarer Belegung

Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen ist ein Besetzungsrecht für Begünstigte der Einkommensgruppe A an geeigneten Ersatzwohnungen zu begründen. Die Nummer 1.3.4 Anlage 1 ist zu beachten. Für die Dauer des Besetzungsrechts gilt Nummer 2.3.1 entsprechend. Die Frist beginnt mit der erstmaligen Einräumung des Besetzungsrechts an der Ersatzwohnung. Das Besetzungsrecht besteht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

2.4 Miete und Mietbindung

2.4.1 Höhe der Miete bei Erstbezug

In der Förderzusage darf je Quadratmeter Wohnfläche höchstens eine monatliche Miete festgesetzt werden (Bewilligungsmiete), die nachstehende Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreitet:

1	2	3
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,05 Euro	5,15 Euro
M 2	4,45 Euro	5,55 Euro
M 3	5,10 Euro	5,95 Euro
M 4	5,75 Euro	6,65 Euro

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 ergibt sich aus der Tabelle 1 im Anhang.

Folgende Abweichungen von Satz 1 sind zu beachten:

Für Wohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster darf höchstens eine monatliche Miete von 6,25 Euro (Einkommensgruppe A) und 7,15 Euro (Einkommensgruppe B) pro Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt werden.

Für Wohnungen mit Passivhausstandard (Nummer 1.7 Anlage 1) darf höchstens eine Miete vereinbart werden, die die Miete nach den Spalten 2 und 3 der Tabelle um 0,30 Euro übersteigt.

Die Miete von Wohnungen für die Einkommensgruppe B muss die für eine gleichwertige Neubauwohnung zu erzielende Miete um mindestens 20 v. H. unterschreiten.

Die Miete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen und muss die Miete nach Tabelle Spalte 2 um mindestens 0,40 Euro unterschreiten.

Für Wohnungen, die im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,15 Euro pro Quadratmeter geringere Miete zu vereinbaren.

Für Räume, die zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur vorgesehen sind, darf mit den Nutzern ein monatliches Entgelt vereinbart werden. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Miete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe B nicht überschreiten. Die Vereinbarung über das Nutzungsentgelt ist in einem vom Mietvertrag gesonderten Vertrag zu vereinbaren und ist nur wirksam, wenn sie nach dem Abschluss des Mietvertrags und der Überlassung der Wohnung abgeschlossen wird.

Neben der Miete nach Satz 1 bis 8 darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB, eine Sicherheitsleistung (Kautions) für Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen gemäß § 551 BGB und gegebenenfalls eine Pauschale nach Maßgabe der Nummern 2.4.3 und 2.4.4 erhoben werden. Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z.B. für PKW-Stellplätze) nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

2.4.2 Mietenentwicklung und Art der Mietbindung

In der Förderzusage ist für den Zeitraum der Belegungsbindung eine Mietbindung festzulegen. Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Mietbindung,

- im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt;
- im Rahmen des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v. H. bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt. Für geeignete Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) gilt abweichend hiervon 2,5 v. H. Bei einer erhöhten Bewilligungsmiete wegen Erreichen des Passivhausstandards (Nummer 2.4.1 Satz 4) bezieht sich der Erhöhungsbetrag auf die nach Nummer 2.4.1 Tabelle Spalten 2 und 3 maßgebliche Miete.

1.5 Förderzusage

- 1.5.1 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster. Es ist unzulässig, über einen Antrag auf Förderung nur zu einem Teil zu entscheiden oder eine Förderzusage unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK gemäß § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.
- 1.5.2 In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Absatz 2 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage zu beantragen. Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.
- 1.5.3 Dürfen geförderte Wohnungen nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, muss die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.
- 1.5.4 Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte habe sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist; stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.
- 1.5.5 Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.
- 1.5.6 In die Förderzusage ist folgender Hinweis aufzunehmen: Die Förderzusage wird unter Hinweis auf den Beschluss der EU-Kommission vom 20.12.2011 (2012/21EU) erteilt. Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt.

1.6 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

- 1.6.1 Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über die Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Antrages zu unterrichten. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.
- 1.6.2 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung.
- 1.6.3 Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der NRW.BANK abzustimmen. Das Verfahren regelt die NRW.BANK.
- 1.6.4 Entscheidungen nach Nummer 1.6.2 sind, soweit sie Förderungen von Mietwohnungen im ersten Förderweg auf der Grundlage des II. WoBauG betreffen, dem Finanzamt formlos mitzuteilen. Kopien der Mitteilungen sind der Bauherrin oder dem Bauherrn zu übersenden.
- 1.6.5 Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 12 WFNG NRW von Bedeutung sein können, und die Bewilligungsakten vorzulegen.

1.7 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit

- 1.7.1 Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden technischen Unterlagen sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.
- 1.7.2 Die Baukontrollen gemäß § 10 Absatz 7 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. Bauausführungen, die von Fördervorgaben oder von der Bewilligung zugrunde liegenden Planungsunterlagen abweichen, sind der NRW.BANK zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.
- 1.7.3 Die Bauherrin oder der Bauherr zeigt der Bewilligungsbehörde auf vorgeschriebenem Vordruck die Bezugsfertigkeit an. Die Bewilligungsbehörde hat der NRW.BANK den Tag der Bezugsfertigkeit unverzüglich mitzuteilen und zu berichten, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen erstellt bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt worden sind. Hat sich die der Berechnung des Baudarlehens zugrunde gelegte Wohnfläche bis zur Bezugsfertigkeit verringert, hat die Bewilligungsbehörde den bewilligten Betrag neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn die Verringerung
- a) mehr als einen Quadratmeter bei einer einzelnen Wohnung und außerdem auch
 - b) mehr als einen Quadratmeter insgesamt für alle geförderten Wohnungen des Gebäudes beträgt.