

**Verwaltungsvorschrift
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
über die Förderung des Wohnungsbaus
(Wohnungsbauförderbestimmungen - WFB)**

Vom 10. Dezember 1996

Inhaltsübersicht

- 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen
- 2 Gegenstand der Förderung
- 3 Zuwendungsempfänger
- 4 Zuwendungsvoraussetzungen
 - 4.1 Bauweise
 - 4.2 Grundstücksfläche und Wohnfläche
 - 4.3 Finanzierung
 - 4.4 Vorhabenbeginn
 - 4.5 Baurechnung
- 5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen
- 6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
 - 6.1 Miete
 - 6.2 Haushalt
 - 6.3 Einkommensgrenzen
 - 6.4 Ausnahmegenehmigung
- 7 Verfahren
 - 7.1 Antragstellung
 - 7.2 Bewilligung
 - 7.3 Sicherung der Förderdarlehen
 - 7.4 Bearbeitungsentgelt
 - 7.5 Bürgschaft
 - 7.6 Baubeginn und Bauausführung
 - 7.7 Auszahlung
 - 7.8 Erfassung
- 8 Inkrafttreten

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen

(1) Zweck der Zuwendungen ist es, einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preiswerten Wohnungen in einem quantitativ und qualitativ angemessenen Standard zu leisten. Dabei ist es ein wichtiges Anliegen, die Bildung von Einzeleigentum durch den Bau von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen zu fördern und so die Wohneigentumsquote zu erhöhen.

(2) Die Zuwendungen werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach § 44 SÄHO in Verbindung mit der [Vorläufigen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen für die Bewilligung staatlicher Zuwendungen nach § 44 Abs. 1 der Vorläufigen Sächsischen Haushaltsordnung \(Vorl. VV zu § 44 SÄHO\)](#) vom 13. Mai 1992 (ABl.SMF Nr. 5 S. 1) aus Mitteln des Bundes und des Landes gewährt. Im Freistaat Sachsen erfolgt die Wohnungsbauförderung als Vereinbarte Förderung nach §§ 88d und 88e Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) aufgrund eines Vertrags zwischen der Bewilligungsstelle und dem Zuwendungsempfänger. Weitere Rechtsgrundlage ist die Bund/Länder-Verwaltungsvereinbarung über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus für das jeweilige Programmjahr. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens.

2 Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Maßnahmen

- a) zur Schaffung und Sanierung von Wohnungen zur Vermietung (Mietwohnungsbauförderung),
- b) zur Schaffung und des Erwerbs von Wohneigentum zur Selbstnutzung (Eigentumsförderung),
- c) zum Erwerb von Wohnungen aus kommunalen und genossenschaftlichen Beständen oder aus Beständen, an deren Privatisierung ein erhebliches wohnungspolitisches Interesse besteht, und zum Erwerb von Anteilen an ausgegründeten, eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften (Privatisierungsförderung).

3 Zuwendungsempfänger

Die Zuwendungsempfänger bestimmt das geltende Landesprogramm.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

Gefördert werden Baumaßnahmen, wenn die Zuwendungsvoraussetzungen nach dieser Vorschrift erfüllt sind. Die spezifischen Fördervoraussetzungen bestimmt das geltende Landesprogramm.

4.1 Bauweise

Die Bauvorhaben sind grundsätzlich in kosten-, flächen- und energiesparender Bauweise auszuführen. Die Wohngebäude sind grundsätzlich familien- und umweltgerecht und nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten.

4.2 und Wohnfläche

(1) Gefördert werden sollen Maßnahmen für angemessen große Wohnungen. Angemessen ist für einen Haushalt eine Wohnfläche, wenn der vorhandene Wohnraum nach Größe und Zuschnitt ausreichend erscheint. Die Wohnfläche wird nach dem Vierten Teil der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) berechnet. Die Wohnfläche für

- a) ein Kinderzimmer für ein Kind soll mindestens 10 Quadratmeter,
- b) ein Kinderzimmer für zwei Kinder soll mindestens 15 Quadratmeter,
- c) eine Wohnung für einen kinderreichen Haushalt (mit zwei Kinderzimmern) darf 85 Quadratmeter nicht unterschreiten.

(2) In die Bauzeichnungen sind die Wohnflächen jeder Wohnung und aller Räume einschließlich der Ausstattung von Küche und Bad und die Flächen für die Heizungseinrichtung einzutragen. Bei Wiederholung gleicher Wohnungstypen genügt die einmalige Eintragung.

4.3 Finanzierung

Gefördert wird, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Gesamtkosten der Maßnahme müssen angemessen veranschlagt sein. Kosten für eine Ausbau-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahme umfassen auch Kosten für dadurch verursachte oder bedingte Instandsetzungsmaßnahmen.
- b) Der Bauherr hat eine angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens zu erbringen. Die Eigenleistung wird nach den §§ 34 bis 36 II. WoBauG in Verbindung mit § 15 u. 16 II. BV ermittelt. Die Gesamtkosten werden nach § 5 Abs. 1 II. BV ermittelt. Den Umfang der angemessenen Eigenleistung bestimmen die geltenden Landesprogramme.
- c) Die in den geltenden Landesprogrammen vorgegebenen Obergrenzen für Baukosten sind einzuhalten. Die Baukosten werden nach § 5 Abs. 3 II. BV ermittelt.
- d) Das Vorhaben muß wirtschaftlich tragbar sein. Die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens wird durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt.

4.4 Vorhabenbeginn

(1) Ein Vorhaben gilt als begonnen, wenn ein notarieller Kaufvertrag oder ein verbindlicher genossenschaftlicher Kaufanwartschaftsvertrag abgeschlossen worden ist. Ein bereits abgeschlossener Vertrag steht der Förderung nicht entgegen, wenn darin vereinbart ist, daß der Käufer vom Vertrag zurücktreten kann, falls er keine Wohnungsbauförderung erhält. Dabei darf eine eventuell vom Käufer zu leistende Abstandsanzahlung nur die bis zum Rücktritt entstandenen Kosten des Verkäufers umfassen. Die Bezahlung des Kaufpreises oder der Genossenschaftsanteile führen zum Vorhabenbeginn, unabhängig davon, ob der Rücktritt im Vertrag für den Fall der Nichtförderung vereinbart wurde. Maßgebend ist der Sachverhalt zum Zeitpunkt der Entscheidung der Bewilligungsstelle.

(2) Der Vorhabenbeginn steht der Förderung nicht entgegen, wenn

- a) ein begonnenes förderfähiges Bauvorhaben durch Dritte weitergeführt wird oder
- b) bei Maßnahmen zur Sanierung von Mietwohnungen die zuständige Wohnungsbauförderstelle, bei Maßnahmen zur Schaffung von Mietwohnungen das zuständige Regierungspräsidium eine Ausnahme zugelassen hat.

(3) Eine Ausnahme kann erteilt werden, wenn

- a) bei Maßnahmen zur Sanierung von Mietwohnungen (Sicherungsmaßnahmen) im Einzelfall ein zeitlicher Aufschub nicht vertretbar ist oder
- b) bei Maßnahmen zur Schaffung von Mietwohnungen das Vorhaben in die Liste der förderfähigen Vorhaben (Prioritätenlist
- e) aufgenommen ist.

Ist eine Ausnahme zugelassen, begründet dies keinen Rechtsanspruch auf Förderung. Der Baubeginn erfolgt auf eigenes Risiko des Bauherrn.

4.5 Baurechnung

Der Bauherr ist verpflichtet, für jede Baumaßnahme eine Baurechnung zu führen und auf Anforderung vorzulegen. Die Baurechnung besteht aus

- a) den Einnahmen und Ausgaben, jeweils mit Rechnungsbelegen, ihrem Grunde nach bezeichnet, geordnet und getrennt von anderen Buchungen (Nachweise entsprechend DIN 276),
- b) den baurechtlichen und bautechnischen Genehmigungen,
- c) dem Bewilligungsbescheid mit seinen Nebenbestimmungen,
- d) den geprüften, dem Bewilligungsbescheid zugrundegelegten Bauunterlagen.

5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen

Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen bestimmen das geltende Landesprogramm.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Miete

Die in den geltenden Landesprogrammen genannten Miethöhen oder Mietobergrenzen bezeichnen die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche.

6.2 Haushalt

Zum Haushalt

- a) rechnen die Familie und ihre Angehörige (§ 8 Abs. 1 und 2 II. WoBauG),
- b) rechnen die Personen, die zusammen eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen,
- c) rechnet ein Kind, wenn seine Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten erwartet wird oder wenn es dem Haushalt dauerhaft angehört, ein Kinderfreibetrag oder Kindergeld gewährt wird (vgl. § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 Einkommensteuergesetz (EStG) vom 7. September 1990 (BGBl. I S. 1898, ber. 1991 I S. 808)) und die Einkünfte des Kindes im Förderantrag berücksichtigt werden,

6.3 Einkommensgrenzen

Die in den geltenden Landesprogrammen genannten Einkommen bezeichnen das nach § 25 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 3 II. WoBauG ermittelte Gesamteinkommen aller Haushaltsmitglieder.

6.4 Ausnahmegenehmigung

Die Bewilligungsstelle kann im Benehmen mit den jeweils beteiligten Stellen und im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern im begründeten Einzelfall im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen von dieser Vorschrift und den Verwaltungsvorschriften zu den geltenden Landesprogrammen zulassen.

7 Verfahren

7.1 Antragstellung

- (1) Ein Antrag ist auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu stellen.
- (2) Antragstelle für die Förderung ist grundsätzlich die für den Bauort zuständige Wohnungsbauförderstelle des Landkreises oder der Kreisfreien Stadt. Die Wohnungsbauförderstelle nimmt die Anträge entgegen, prüft sie auf Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen und bestätigt den Antragseingang.
- (3) Antragstelle für die Zusatzförderung ist die Wohngeldstelle des Landkreises oder der Kreisfreien Stadt.
- (4) Bei Anträgen zur Eigentumsförderung, zur Sanierung von Mietwohnungen und zur Privatisierungsförderung prüft die Wohnungsbauförderstelle die Förderfähigkeit der einzelnen Bauvorhaben, das Vorliegen der baurechtlichen Voraussetzungen und ermittelt das Gesamteinkommen. Die Wohnungsbauförderstelle unterbreitet einen Vorschlag für die in Betracht kommende Förderung und leitet die förderfähigen Anträge innerhalb von sechs Wochen nach Antragseingang der Bewilligungsstelle zu. Die Wohnungsbauförderstelle unterrichtet hierüber den Antragsteller. Bei fehlender Förderfähigkeit oder Unvollständigkeit der Unterlagen hat die Wohnungsbauförderstelle die Unterlagen innerhalb der gleichen Frist an den Antragsteller mit entsprechender Begründung zurückzugeben.
- (5) Anträge zur Schaffung von Mietwohnungen leitet die Wohnungsbauförderstelle innerhalb von vier Wochen nach Antragseingang dem Regierungspräsidium zu. Dieses prüft die Fördervoraussetzungen der einzelnen Bauvorhaben und das Vorliegen der baurechtlichen Voraussetzungen. Das Regierungspräsidium wählt die förderfähigen Vorhaben aus, unterbreitet einen Vorschlag für die in Betracht kommende Förderung, legt dem Staatsministerium des Innern eine Liste der förderfähigen Vorhaben (Prioritätenliste) zur Genehmigung vor und leitet die förderfähigen Anträge mit einem Fördervorschlag der Bewilligungsstelle zu. Das Regierungspräsidium unterrichtet hierüber den Antragsteller. Bei fehlender Förderfähigkeit oder Unvollständigkeit der Unterlagen hat das Regierungspräsidium die Unterlagen an den Antragsteller mit entsprechender Begründung zurückzugeben.
- (6) Bei Zuwendungen an kommunale Körperschaften ab fünf Millionen DM ist eine gemeindegewirtschaftliche Stellungnahme der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde zwingende Voraussetzung für die Mittelbewilligung. Diese Prüfung kann durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung der SAB GmbH ersetzt werden.

7.2 Bewilligung

- (1) Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 SÄHO, soweit diese Vorschrift und die Vorschriften zu den geltenden Landesprogrammen nichts anderes bestimmen.
- (2) Die Fördermittel für die Wohnungsbauförderung werden der SAB GmbH zur Bewilligung zugewiesen. Die Fördermittel für die Zusatzförderung werden dem Regierungspräsidium zur Bewirtschaftung übertragen.
- (3) Für die nach den geltenden Landesprogrammen gewährten Darlehen der SAB GmbH legt diese den unverbilligten Kapitalmarktzins in marktüblicher Höhe zum Zeitpunkt der ersten Auszahlung fest. Dieser Zinssatz wird durch Zinszuschüsse verbilligt. Die Laufzeit des Förderdarlehens bestimmt das geltende Landesprogramm; sie beginnt spätestens sechs Monate nach Bewilligung des Darlehens. Umfaßt ein Bauvorhaben mehrere zu fördernde Wohnungen, so wird die Laufzeit einheitlich bestimmt. Die Höhe des Tilgungsrahmens im Förderzeitraum bestimmt das geltende Landesprogramm. Die Darlehenskonditionen nach Ablauf der Zinsverbilligung werden zwischen Darlehensnehmer und SAB GmbH vereinbart.
- (4) Bewilligungsstelle für die Förderung ist die SAB GmbH. Diese stellt fest, ob die Fördervoraussetzungen erfüllt sind. Widerspruchsbehörde für Verwaltungsakte der Bewilligungsstelle ist die SAB GmbH.
- (5) Bewilligungsstelle für die Zusatzförderung ist die für den Bauort zuständige Wohngeldstelle des Landkreises oder der Kreisfreien Stadt. Widerspruchsbehörde für Verwaltungsakte der Bewilligungsstelle ist das Regierungspräsidium.

7.3 Dingliche Sicherung der Förderdarlehen

Dem Grundpfandrecht für die Förderdarlehen sollen nur Grundpfandrechte für unkündbare Darlehen zu höchstens den für erststellige Kapitalmarktmittel der im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen oder im Rang gleichgestellt werden. Förderdarlehen sollen im Grundbuch an bereitester Stelle unmittelbar nach den übrigen aufgenommenen Fremdmitteln dinglich gesichert werden. Sie können Fremdmitteln, die als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind oder Grundpfandrecht zur Sicherung von Restkaufgeldern im Rang vorgehen. Die Entscheidung trifft im Einzelfall die Bewilligungsstelle.

7.4 Bearbeitungsentgelt

Die SAB GmbH behält ein einmaliges Bearbeitungsentgelt für die banktechnische Abwicklung des Kapitalmarktdarlehens von 1,0 vom Hundert des Darlehensbetrages bei der ersten Auszahlung ein. Das Bearbeitungsentgelt für die laufende Abwicklung des Darlehens in Höhe von 0,5 vom Hundert des Restdarlehensbetrages ist im Zinssatz enthalten. Die Gewährung der Zinsverbilligung ist entgeltfrei.

7.5 Bürgschaft

Der Freistaat Sachsen kann für die im Zusammenhang mit einer Förderung gewährten Darlehen der SAB GmbH bis zu deren dinglichen Sicherung die Ausfallbürgschaft übernehmen. Für die Gewährung der Bürgschaften wird ein Entgelt erhoben. Für eine Bürgschaft einer Gemeinde zugunsten ihres eigenen Wohnungsunternehmens für Darlehen nach dem Wohnraum-Modernisierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wird auf den Erlaß des Sächsischen Staatsministers des Innern vom 8. Oktober 1993 hingewiesen.

7.6. Baubeginn und Bauausführung

(1) Die Baumaßnahmen sind nach Erteilung des Bewilligungsbescheides unverzüglich zu beginnen. Die Bewilligung kann widerrufen werden, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bewilligung das Bauvorhaben begonnen wird. Die Wohnungsbauförderstellen überwachen den Baubeginn und unterrichten bei Verzug die SAB GmbH.

(2) Abweichungen bei der Bauausführung des mit dem Zuwendungsbescheid geförderten Bauvorhabens bedürfen, unbeschadet einer etwa erforderlichen baurechtlichen Genehmigung, der Einwilligung der Bewilligungsstelle.

7.7. Auszahlung

(1) Der Zuwendungsempfänger beantragt die Auszahlung auf entsprechenden Antragsvordrucken der Bewilligungsstelle. Sie erfolgt entsprechend des Baufortschritts unter Vorlage der Bautenstandsbestätigung des Bauleiters. Eine Auszahlung bis zur Höhe des Grundstückswertes vor Baubeginn ist möglich, wenn das Förderdarlehen dinglich gesichert ist. Näheres kann in den geltenden Landesprogrammen bestimmt werden.

(2) Schlußzahlungen erfolgen auf der Grundlage des Verwendungsnachweises nach Bestätigung durch die Wohnungsbauförderstelle. Ein einfacher Verwendungsnachweis ist zugelassen.

(3) Das Staatsministerium des Innern veranlaßt die Überweisung der auszahlenden Fördermittel von der Hauptkasse des Freistaates Sachsen auf die entsprechenden Konten der Bewilligungsstelle (SAB GmbH) gemäß deren monatlicher Anforderung.

(4) Das Regierungspräsidium veranlaßt die Überweisung der auszahlenden Zusatzförderung von den zuständigen Kassen auf die entsprechenden Konten der Bewilligungsstelle (Wohngeldstelle) gemäß deren monatlicher Anforderung.

7.8 Erfassung

(1) Die Wohnungsbauförderstelle erfaßt für das jeweilige Haushaltsjahr grundsätzlich monatlich die Förderanträge, bei denen die Fördervoraussetzungen voraussichtlich erfüllt sind, nach der Art des Kontingentes, Höhe der voraussichtlichen Förderung und der Zahl der zur Förderung beantragten Wohnungen. Die Wohngeldstelle des Landkreises oder der Kreisfreien Stadt erfaßt für das jeweilige Haushaltsjahr grundsätzlich monatlich die zur Grundförderung bewilligten Wohnungen sowie die gestellten und bewilligten Zusatzförderanträge, mit der Höhe der voraussichtlichen Förderung. Diese Erfassungen werden jeweils sowohl für das Jahr summarisch als auch monatsbezogen erstellt und dem zuständigen Regierungspräsidium zugeleitet.

(2) Das zuständige Regierungspräsidium faßt die monatlichen Statistiken der Antragstellen des Regierungsbezirks zusammen und berichtet dem Staatsministerium des Innern bis zum sechsten Arbeitstag des Monats.

(3) Die Bewilligungsstelle stellt für das jeweilige Haushaltsjahr grundsätzlich wöchentlich auf der Grundlage der zugewiesenen Mittelkontingente die Anzahl der eingegangenen, der bewilligten und der noch in Bearbeitung befindlichen Anträge in einer Statistik dar und berichtet dem Staatsministerium des Innern wöchentlich.

8 Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Januar 1997 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung des Wohnungsbaues (Wohnungsbauförderbestimmungen - WFB 91) in der Fassung vom 24. Februar 1994 (SächsABl. 1994 S. 548 u. S. 1398) außer Kraft.

Dresden, den 10. Dezember 1996

Der Staatsminister des Innern
Klaus Hardraht