

2330-I

**Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm
(BayModR)**

**Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums
des Innern**

**vom 30. März 2009 Az.: IIC1-4753-002/09,
geändert durch Bekanntmachung vom 24. April 2012 (AIIMBI S. 331)**

Im Auftrag des Freistaats Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt, teilweise mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen nach diesen Richtlinien und in sinngemäßer Anwendung der Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung. Gefördert wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Mittel.

I. Förderung

1. Art der Förderung, Darlehensbedingungen

- 1.1 Gefördert werden die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen.
- 1.2 Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt reicht Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit und zehnjähriger Zinsverbilligung auf Grundlage der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ aus. Für die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen können keine Darlehen auf der Grundlage des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ gewährt werden.

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt verbilligt das Darlehen der KfW in den ersten 10 Jahren um bis zu 1,25 v. H. unter den von der KfW im Hausbankverfahren zugelassenen Endkreditnehmerzinssatz.

- 1.3 Liegen die Voraussetzungen für eine Förderung in den in Nr. 1.2 genannten KfW-Programmen nicht vor, kann die Bayerische Landesbodenkreditanstalt für die aus der Anlage ersichtlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zinsgünstige Darlehen ohne Mitwirkung der KfW ausreichen.
- 1.4 Der aktuelle Zinssatz für die Darlehen nach den Nrn. 1.2 und 1.3 – nominal und effektiv – kann bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle und bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (www.bayernlabo.de) erfragt werden. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt kann die Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der aufgrund der Kapitalmarktzinsentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.
- 1.5 Die Darlehen sind nach zwei tilgungsfreien Jahren mit zunächst jährlich 1,5 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.
- 1.6 Der Auszahlungskurs beträgt 100 v. H.

2. Ziele der Förderung

Ziele der Förderung sind:

- Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum,
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse,
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen,
- Energie- und Wassereinsparung,
- CO₂-Minderung infolge einer Modernisierung,
- Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel,

- Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete nach der Modernisierung,
- Bestimmung des berechtigten Personenkreises durch ein allgemeines Belegungsrecht.

3. Förderfähige Maßnahmen

Die einzelnen förderfähigen Maßnahmen und die dabei zu beachtenden technischen Mindestanforderungen sind in den KfW-Merkblättern zu den Programmen „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ geregelt. Diese können bei den Bewilligungsstellen oder direkt im Internet unter www.kfw.de bezogen werden. Für Darlehen nach dem Programmteil Nr. 1.3 sind die einzelnen förderfähigen Maßnahmen in der Anlage aufgeführt.

4. Allgemeine Fördervoraussetzungen

Ergänzend zu den sonstigen Fördervoraussetzungen und Darlehensbedingungen der KfW gilt Folgendes:

- 4.1 Das Gebäude soll am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 15 Jahre alt sein. Die Bewilligungsstelle kann in begründeten Fällen davon abweichen; dabei sind die Vorgaben der KfW zum Mindestalter des Gebäudes zu beachten. Das Gebäude muss mindestens drei Mietwohnungen oder bei stationären Altenpflegeeinrichtungen mindestens acht Pflegeplätze umfassen.
- 4.2 Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von im Durchschnitt weniger als 5.000 Euro je Wohnung eines Gebäudes werden nicht gefördert. Wird eine Maßnahme in Abschnitten durchgeführt, gilt diese Grenze für die Kosten der Gesamtmaßnahme. Die Bewilligungsstelle kann in geeigneten Fällen Ausnahmen von Satz 1 zulassen.
- 4.3 Die Wohnungen müssen nach der Modernisierung heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Eine Förderung ist jedoch auch zulässig, wenn diese Voraussetzung erst später im Rahmen eines Gesamtkonzepts erfüllt wird,

das die Modernisierung sämtlicher Wohnungen des Gebäudes und die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen in einem zeitlichen Zusammenhang vorsieht.

- 4.4 Die Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein.
- 4.5 Die Maßnahmen müssen nach Maßgabe der Nr. 9 eine sozialverträgliche Mieterhöhung erwarten lassen.
- 4.6 Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach der Erteilung des Bewilligungsbescheids begonnen werden. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn - gegebenenfalls für Teilmaßnahmen – zustimmen, wenn sie einen ausreichenden Mittelrahmen hat oder für eine absehbare Zukunft erwarten kann und die Förderungsvoraussetzungen vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung erfüllt sind. Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Förderung begründet.
- 4.7 Die Kosten von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind bis zu 50 v. H. vergleichbarer Neubaukosten förderfähig. Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle höhere förderfähige Kosten anerkennen, aber nicht mehr als 65 v. H. vergleichbarer Neubaukosten.

5. Umfang der Förderung

Die Darlehen betragen bis zu 100 v. H. der förderfähigen Kosten. Die in den KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ maßgeblichen Darlehenshöchstbeträge je Wohnung/Wohnplatz gelten auch für Darlehen nach Nr. 1.2

6. Sicherung der Darlehen und Weitergabe von Verpflichtungen

- 6.1 Das Darlehen muss durch ein Grundpfandrecht an einer Rangstelle gesichert werden, die ausreichende Gewähr bietet. Sofern es sich bei den im Rang vor-

gehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für die Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt.

- 6.2 Die dingliche Sicherheit kann durch die Bürgschaft einer Gebietskörperschaft oder eines Kreditinstituts ersetzt werden.
- 6.3 Im Fall einer Veräußerung muss der jeweilige Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte seine Verpflichtungen aus der Förderung auf den Rechtsnachfolger übertragen.

7. Belegungsbindung für Mietwohnungen

- 7.1 Für neu zu vermietende Wohnungen besteht für die Dauer von zehn Jahren - vom Tage der Fertigstellung der Modernisierung an gerechnet - ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht übersteigt. Der Verfügungsberechtigte ist zu verpflichten, die geförderten Wohnungen bei Freiwerden (Mieterwechsel) nach seinem Ermessen nur solchen Personen zu Wohnzwecken und zum zulässigen Mietpreis neu zu überlassen, die ihm einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein der Kreisverwaltungsbehörde aushändigen. Dieser Wohnberechtigungsschein ist vom Verfügungsberechtigten zwei Jahre über das Ende der Belegungsbindung hinaus aufzubewahren und der Kreisverwaltungsbehörde auf Verlangen vorzulegen.
- 7.2 Die Belegungsdauer verkürzt sich nicht, wenn das Darlehen vorzeitig ganz oder teilweise zurückgezahlt wird, gleichgültig ob dies freiwillig ohne rechtliche Verpflichtung oder aufgrund Darlehenskündigung geschieht.
- 7.3 Etwa bereits bestehende Bindungen nach anderen Vorschriften, insbesondere dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) werden von dieser Belegungsbindung nicht berührt. Besteht eine solche Bindung, beginnt die Frist der Belegungsbindung nach Nr. 7.1 Satz 1 erst nach dem Auslauf der bestehenden Belegungsbindung.

8. Darlehensempfänger

- 8.1 Darlehensempfänger sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden.
- 8.2 Darlehensempfänger sind auch Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von stationären Altenpflegeeinrichtungen. In diesen Fällen kommt eine Zuwendung an ein Unternehmen nur in Betracht, soweit die Voraussetzungen nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a der Entscheidung der Kommission vom 28. November 2005 (ABI L 312 S. 67) erfüllt sind. In dieser Entscheidung ist die Anwendung von Art. 86 Abs. 2 EG-Vertrag (seit 1. Dezember 2009: Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union) auf staatliche Beihilfen geregelt, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden. Danach muss der Jahresumsatz des Unternehmens in den beiden vorausgegangenen Rechnungsjahren insgesamt weniger als 100 Mio. Euro betragen haben. Ferner darf das Unternehmen Zuwendungen (Ausgleichszahlungen) der öffentlichen Hand für erbrachte Dienstleistungen nur jährlich in Höhe von weniger als 30 Mio. Euro erhalten.

9. Miete nach der Modernisierung

- 9.1 Bei nicht preisgebundenen Wohnungen richten sich Mieterhöhungen nach § 558 oder § 559 BGB. Der Vermieter hat aufgrund § 535 BGB die der Mieterhöhung zugrunde zu legenden Kosten eigenverantwortlich auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten zu beschränken, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen. Bei Abschluss von Mietverträgen nach einer Modernisierung hat der Vermieter in entsprechender Anwendung des § 559a BGB die Miete so zu gestalten, dass die Zinsverbilligung dem Mieter wirtschaftlich zugutekommt. In entsprechender Anwendung des § 559b BGB ist die Berechnung dem Mieter schriftlich nachzuweisen.
- 9.2 Die Miete preisgebundener Wohnungen darf unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten die im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsstelle nach

§ 11 Abs. 7 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - durchschnittlich erhobenen Kostenmieten für im Wohnwert vergleichbaren, preisgebundenen Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nicht übersteigen.

- 9.3 Bei preisgebundenen Wohnungen soll die Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 II. BV eine Zustimmung zeitgleich mit dem Bewilligungsbescheid erteilen. Dabei ist zu beachten, dass sich - unabhängig von den förderungsfähigen Kosten – die Zustimmung auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten beschränken muss, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen (vgl. Nr. 9.1 Satz 2).
- 9.4 Die Sozialverträglichkeit der Mieterhöhung ist für die Dauer der Belegungsbindung nach Nr. 7 sicherzustellen. Hierfür kommen insbesondere Aufwandsverzicht des Vermieters in Betracht.

10. Kumulierungsausschluss

Eine Förderung nach diesen Richtlinien ist ausgeschlossen, wenn für dieselbe bauliche Maßnahme zugleich Fördermittel aus einem anderen Programm in Anspruch genommen werden. Dies gilt nicht, wenn durch eine Kostentrennung eine Doppelförderung ausgeschlossen ist und deshalb die anderen Mittel die Förderung nur ergänzen (z. B. Städtebauförderungsmittel, Mittel der Denkmalpflege).

II. Förderverfahren

11. Antragstellung

Der Förderantrag (Formblatt BayModR I) ist in zweifacher Fertigung mit den im Formblatt bezeichneten Anlagen bei der Bewilligungsstelle (vgl. Nr. 12) einzureichen. Beizufügen in den Fällen der Nr. 1.2 sind ferner zweifach die Antragsformblätter der KfW, gegebenenfalls mit den Bestätigungen eines von der KfW zugelassenen Bausachverständigen.

12. Bewilligungsstellen

Bewilligungsstellen sind die Regierungen, die Landeshauptstadt München sowie die Städte Augsburg und Nürnberg (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts – DVWoR – vom 8. Mai 2007, GVBI S. 326, zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. November 2008, GVBI S. 899).

13. Aufgaben der Bewilligungsstelle

13.1 Die Bewilligungsstelle prüft die Fördervoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. Dabei ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. Liegen die Förderungsvoraussetzungen vor, so erteilt sie im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und leitet ihn an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zu dessen umgehender Versendung zu.

13.2 Die Bewilligungsstelle fördert nach der Dringlichkeit des Einzelfalls. Dabei haben solche Vorhaben Vorrang, wenn

- Missstände in Wohnungen beseitigt werden, die den allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse nicht entsprechen,
- Gebäude wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung zu erhalten sind,
- die Mieterstruktur oder das Mietniveau den Einsatz von Fördermitteln besonders erfordert,
- im Rahmen einer durchgreifenden Modernisierung Maßnahmen der Gebrauchswerterhöhung oder der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse zusammen mit wasser- bzw. energiesparenden Maßnahmen durchgeführt werden oder
- sich im Wohnquartier soziale Einrichtungen, die das Verbleiben älterer oder behinderter Menschen in den zu modernisierenden Wohnungen er-

möglichen (z. B. Sozialstation), bereits befinden oder im Rahmen eines Sozialplans zeitnah mit der Modernisierung geschaffen werden sollen.

14. Aufgaben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

- 14.1 Für die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zuständig.
- 14.2 Der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt obliegen insbesondere folgende Aufgaben:
- bankmäßige Prüfung der Bonität des Bauherrn und der Wirtschaftlichkeit,
 - Abschluss des Darlehensvertrags
 - Sicherung des Darlehens.
- 14.3 Ergeben sich bei der Prüfung Bedenken gegen die Wirtschaftlichkeitsberechnung, Finanzierung oder Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderungsfähigkeit des Vorhabens oder des Bauherrn, hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt die Bewilligungsstelle zu benachrichtigen.

15. Auszahlung des Darlehens

Das Darlehen wird entsprechend dem Fortschritt der Modernisierungsarbeiten ausgezahlt; die Arbeiten sind spätestens innerhalb von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntgabe des Darlehensangebots an gerechnet, abzuschließen. Das Nähere wird im Bewilligungsbescheid bestimmt.

16. Verwendung des Darlehens

Für die Verwendung der Darlehen und dessen Nachweis gelten die Regelungen der „Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung im Bayerischen Modernisierungsprogramm“, die dem Bewilligungsbescheid als Anlage beigelegt sind.

III. Schlussbestimmungen

17. Abweichungen

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern.

18. Formblätter

Die zu verwendenden Formblätter sowie weitere Unterlagen werden in elektronischer Form bereitgestellt und können unter folgender Adresse heruntergeladen werden:

www.wohnen.bayern.de

19. Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. April 2009 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2013 außer Kraft.

20. Aufhebung der bisherigen Förderrichtlinien, Übergangsregelung

Die Bekanntmachung vom 13. Dezember 2004 über die Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm - BayModR - (AllMBl S. 664), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 23. Dezember 2008 (AllMBl 2009 S. 70), wird mit Wirkung vom 1. April 2009 aufgehoben. Darauf beruhende Bewilligungen werden nach diesen Vorschriften vollzogen.

Josef Poxleitner
Ministerialdirektor

Anlage zu Nr. 1.3

Im Rahmen der Wohnraumförderung und der Förderung von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen nach Nr. 1.1 können folgende bauliche Maßnahmen gefördert werden:

- Instandsetzung und Modernisierung, z.B. Veränderung des Wohnungszuschnitts, Erneuerung von Sanitärinstallation, Wasserversorgung und Fußböden sowie bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau, wie z.B. Dachaufbau,
- Barrierereduzierung, z.B. Nachrüstung von Aufzügen, Optimierung des Wohnungszuschnitts,
- Verbesserung der Außenanlagen, z.B. Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogene Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen,
- Verbesserung der Energieeffizienz unter Beachtung geltender baulicher Vorschriften der Energieeinsparverordnung, z.B. Dämmung, Fenstererneuerung, Austausch von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen,
- sonstige Baumaßnahmen, z.B. Hochwasserschutz, Lärmschutz, Radonsanierung.