

An die  
Vorsitzende des Hauptausschusses  
über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über  
Senatskanzlei - G Sen -

**1542 B**

**Nachfragen zum  
Mietenkonzept für den Sozialen Wohnungsbau 2019**

Anlagen

73. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 10. Dezember 2015  
Drucksache Nr. 17/2600 - Auflagen zum Haushalt 2016/2017

40. Sitzung des Hauptausschusses am 21. November 2018  
Schreiben SenStadtWohn – IV A 22 – vom 13. November 2018, rote Nr. 1542

**Kapitel 1295, Titel 16141 Erträge aus Wohnungsbauförderdarlehen**

Ansatz 2018:	8.625.000,00 €
Ansatz 2019:	4.200.000,00 €
Ist 2017:	9.886.519,66 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (26.11.2018):	11.378.854,57 €

**Kapitel 1295, Titel 18141 Rückflüsse von Wohnungsbauförderdarlehen**

Ansatz 2018:	195.000.000,00 €
Ansatz 2019:	195.000.000,00 €
Ist 2017:	347.149.330,40 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (26.11.2018):	153.628.943,72 €

**Kapitel 1295, Titel 66106 Schuldendiensthilfe für die Eigentumsförderung**

Ansatz 2018:	56.000.000,00 €
Ansatz 2019:	55.000.000,00 €
Ist 2017:	63.994.124,52 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (26.11.2018):	60.920.948,47 €

**Kapitel 1295, Titel 68127 Zuschüsse zur Begrenzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau**

Ansatz 2018:	28.300.000,00 €
Ansatz 2019:	51.900.000,00 €
Ist 2017:	1.655.913,08 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (26.11.2018):	6.148.625,63 €

Der Hauptausschuss hat in seiner o.g. Sitzung Folgendes beschlossen:

„Die Fraktionen können der Geschäftsstelle des Hauptausschusses bis Freitag, 23.11.2018, Fragen zum Schreiben 1542 übermitteln, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis zur Sitzung am 05.12.2018 beantwortet werden sollen.

Entsprechend der o.a. Vereinbarung wurden bisher folgende Fragen von den Fraktionen eingereicht:

Fraktion Die Linke:

1. Wir bitten um Übermittlung der Förderbestimmungen (incl. Muster eines Fördervertrages) für die IBB-Baudarlehen
2. Wir bitten um Darstellung, ob - und wenn ja, warum - der Fördernehmer in der Ruhephase (zwischen Ende der aktiven Förderung und Beginn der Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen) die Mieten erhöhen kann. Beruht dies auf dem Vertrag zur Anschlussfinanzierung?
3. Wir bitten um Übermittlung der Verträge zur Barwertablösung.“

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

#### Zu Frage 1:

In Anlage 1 ist ein Bewilligungsbescheid für die Förderung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990- (WFB 1990) und den „Richtlinien für den Einsatz von Baudarlehen im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau“ beigefügt. Anlage 1 a) enthält den Bewilligungsbescheid und Anlage 1 b) die entsprechenden Förderungsbestimmungen sowie die Richtlinie.

#### Zu Frage 2:

1. Mietsteigerungen innerhalb der Ruhephase ergeben sich aus den jeweils maßgeblichen Anschlussförderungsrichtlinien. Demnach ist der Eigentümer verpflichtet, die Miete nach Ablauf des Förderungszeitraumes jährlich um 0,1278 EUR/ m<sup>2</sup> Wfl. mtl. zu erhöhen (siehe AnschlussförderungRL 1988, Ziffer 2.5.5.; AnschlussförderungRL 1993; Ziffer 3.1 Abs. 4 (f) und AnschlussförderungRL 1996, Ziffer 3.1 Abs. 4 (g)). Die Anschlussförderungsrichtlinien sind als Anlage 2 beigefügt.
2. Da in der Ruhephase noch Fremdmittel valutieren und zu bedienen sind, befinden sich diese Objekte in der wirtschaftlichen Unterdeckung. Jährliche Mietsteigerungen reduzieren in der Ruhephase diese Unterdeckung und helfen damit, Insolvenzen mit den Konsequenzen für die übernommenen Landesbürgschaften und ausgezahlten Aufwendungsdarlehen zu vermeiden.

#### Zu Frage 3:

Ein abgeschlossener Vertrag zur „Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1978 (AD-Vertrag-Private) ist beispielhaft als Anlage 3 beigefügt.

In Vertretung

Sebastian Scheel  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Anlage Aa 256

- Aktenexemplar -

III C33

Fr. Udovc  
4051

26. NOV. 1997

III C33-556 369 K u. a.

Bitte geben Sie bei jedem Schriftverkehr unser vollständiges Geschäftszeichen  
und die Grundstücksbezeichnung mit Bezirks- und Ortsangabe an!

**Vorgriff Wohnungsbau-Programm 1997  
(öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau)**

**Grundstück:**

Antrag vom 22.10.1996      Wirtschaftlichkeitsberechnung 27.08.1997      Verpflichtungserklärung vom 14.02.1997

*geändert 08.12.98*

**Bewilligungsbescheid**

(1) Der Bewilligungsausschuß hat Ihnen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 - WFB 1990 - (s. Fußnote 1) und den "Richtlinien für den Einsatz von Baudarlehen im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau" (s. Fußnote 7) aufgrund der o. a. Erklärungen und der weiteren Unterlagen eine Aufwendungshilfe aus öffentlichen Mitteln im Sinne von § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz - II. WoBauG - (s. Fußnote 2) bis zu der aus den beiliegenden Berechnungsblättern ersichtlichen Höhe bewilligt, und zwar

a) als Aufwendungsdarlehen      78.282,72 DM (Konto-Nr. 556 369 K)

(i. W.: achtundsiebzigtausendzweihundertzweiundachtzig 72/100 Deutsche Mark)

b) als Aufwendungszuschuß      2.575.122,00 DM (Konto-Nr. 623 176 K) *geändert, s.*

(i. W.: zwei Millionen fünfhundertsiebenundfünfzigtausendeinhundertzweiundzwanzig Deutsche Mark)

(2) Gleichzeitig bewilligen wir Ihnen namens und im Auftrage des Bewilligungsausschusses gemäß den Aufwendungszuschuß-Richtlinien für familiengerechte Wohnungen - AZ Fam - (s. Fußnote 3) Aufwendungszuschüsse für familiengerechte Miet- und Genossenschaftswohnungen aus öffentlichen

Mitteln im Sinne von § 6 Abs. 1 II. WoBauG für die Dauer von längstens 15 Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit. Diese Aufwendungszuschüsse sind weder in der Wirtschaftlichkeitsberechnung noch in der mit diesem Bescheid genehmigten Durchschnittsmiete enthalten. Sie müssen bei der Berechnung für die einzelnen betroffenen Mieter berücksichtigt werden.

Die Höhe der Aufwendungszuschüsse wird bei Bezugsfertigstellung aufgrund einer Auflistung der betroffenen Mietverhältnisse festgelegt. Ein Verwaltungskostenbeitrag für diese Aufwendungszuschüsse wird nicht erhoben.

Bei Erstbezug sind uns die Wohnungen, für die nachweislich die Förderungsvoraussetzungen erfüllt werden, innerhalb von sechs Monaten ab Bezugstermin zu benennen. Nach Ablauf dieser Frist sowie bei Mieterwechsel beginnt die Zahlung ab dem Ersten des Monats, in dem die Überlassung der Wohnung an Mieter, die die Förderungsvoraussetzungen erfüllen, angezeigt wird.

Der Anspruch auf Zahlung der bewilligten Aufwendungszuschüsse für familiengerechte Miet- und Genossenschaftswohnungen erlischt nach einer Förderungsdauer von jeweils fünf Jahren, sofern nicht nachgewiesen wird, daß die Mieter der geförderten Wohnung(en) weiterhin die Förderungsvoraussetzungen erfüllen. Der Auszug eines Mieters aus einer geförderten Wohnung ist uns unverzüglich mitzuteilen.

- (3) Sie sind verpflichtet, zusätzliche Förderungsmittel während der vorgesehenen Förderungsdauer und - bei Wahrung der Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit eines Bauvorhabens und Begrenzung des öffentlichen Aufwandes auf den zwingend erforderlichen Umfang - auch nach deren Ablauf (Anschlußförderung) anzunehmen.
- (4) Die Aufwendungshilfe und die Aufwendungszuschüsse werden vom Anfang des Monats der von uns bestimmten mittleren Bezugsfertigkeit an für die Dauer von längstens 15 Jahren gewährt.

Die Aufwendungshilfe verringert sich nach Ablauf von jeweils einem Förderungsjahr, gerechnet von der mittleren Bezugsfertigkeit an, um 0,25 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, beginnend mit dem Aufwendungszuschuß.

Aufwendungshilfen und Aufwendungszuschüsse werden in vierteljährlichen Raten überwiesen, und zwar am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeweils für das laufende Kalendervierteljahr. Dies gilt auch für die erste Rate nach Bezugsfertigkeit des Objektes.

- (5) Mit den Bauarbeiten mußte bereits am 31.07.1997 begonnen worden sein. Wir gehen davon aus, daß mit dem Bau unverzüglich begonnen wird und der Bau ohne Verzögerung und entsprechend den mit Anerkennungsvermerk versehenen, der Bewilligung zugrunde gelegten Bauzeichnungen und Baubeschreibungen durchgeführt wird. Wollen Sie von den anerkannten Bauunterlagen abweichen, so bedarf es hierzu unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung.
- (6) Für die geförderten 24 Wohnungen mit 1.993,57 m<sup>2</sup> Wfl. wird gemäß § 72 II. WoBauG eine Durchschnittsmiete von monatlich 8,60 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche und für die übrigen geförderten 8 Wohnungen mit 615,85 m<sup>2</sup> Wfl. wird eine Durchschnittsmiete von 9,10 DM/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. genehmigt. In der Durchschnittsmiete sind Beträge für Betriebskosten nicht enthalten. Die Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - (s. Fußnote 4) und das Umlageausfallwagnis dürfen gem. §§ 20 bis 25 a der Neubaumietenverordnung 1970 - NMV 1970 - (s. Fußnote 5) neben der Einzelmiete umgelegt werden. Sie sind nach Art und Höhe dem Mieter bei Überlassung der Wohnung bekanntzugeben.

Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, bedarf die Erhöhung der Durchschnittsmiete der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Ausgenommen sind Mieterhöhungen, die aufgrund des planmäßigen Abbaus der Aufwendungshilfe erfolgen. Für die Ermittlung der Kostenmiete gelten im übrigen die §§ 8 - 8 b Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG - (s. Fußnote 6).

**In der Schlußabrechnung dürfen keine höheren Grundstücks- und Baukosten angesetzt werden, als sie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die dieser Bewilligung zugrunde liegt, veranschlagt wurden (Auflage gemäß § 51 II. WoBauG).**

Vereinbarungsgem. wurde in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die dieser Bewilligung zugrunde liegt, auf den Ansatz der Abschreibung in Höhe von 15.846,00 DM verzichtet.

- (7) In der Anlage 1 (Zweckbindung der Wohnungen) sind die Wohnungen bezeichnet, für die dem Land Berlin, vertreten durch das zuständige Wohnungsamt, das Besetzungsrecht einzuräumen ist.
- (8) Eine Kürzung der Aufwendungshilfe bleibt bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung vorbehalten.
- (9) Ein verstärkter Förderungsabbau gegenüber dem in Nr. 3 genannten Betrag bzw. eine Kürzung der Aufwendungshilfe bleibt unter den in Nummer 12 Abs. 2 WFB 1990 genannten Voraussetzungen vorbehalten.
- (10) Die Bestimmungen der beigefügten Anlagen 1 und 2 sowie der Verpflichtungserklärung vom 14.02.1997, Vereinbarung zu den baulichen Anforderungen nach den WFB 1990 (s. A.), Vereinbarung zu den besonderen ökologischen Anforderungen nach den WFB 1990 (s. A.), Vereinbarung zur Auftragsvergabe von Bauleistungen und Einhaltung der Berliner Lohntarife (s. A.) sind Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides.

Dieser Bescheid wird erst wirksam, sobald uns die o. g. Vereinbarungen rechtsgültig unterzeichnet vorliegen und uns die ordnungsgemäße Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen (s. unser Schreiben vom 18.11.1996) nachgewiesen ist.

- (11) Soll Mietern die Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen (z.B. Einbauküchen) angeboten werden, darf dieses Angebot den Mietern erst nach Abschluß des Miet-(Vor-)vertrages für die Wohnung unterbreitet werden.  
Voraussetzung ist die Genehmigung nach § 9 Abs. 6 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), die auf Antrag erteilt wird.
- (12) Die Investitionsbank Berlin kann unter den Voraussetzungen der Nr. 19 WFB 1990 den Bewilligungsbescheid widerrufen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern.
- (13) Die Investitionsbank Berlin ist bei Vorliegen eines Widerrufsgrundes berechtigt, fällige Förderungsmittel zurückzubehalten oder direkt an die das Förderungsobjekt finanzierenden Kreditinstitute zu leisten.

Dieses Recht steht der Investitionsbank Berlin ebenfalls zu, sofern sich der Fördermittelempfänger gegenüber einem das Förderungsobjekt finanzierenden Kreditinstitut mit einer als Eigenleistung zu erbringenden Kapitaldienstleistung im Verzug befindet.

259

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Klage vor dem Verwaltungsgericht zulässig. Sie ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides bei dem Verwaltungsgericht, 10557 Berlin (Tiergarten), Kirchstraße 7, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten einzulegen; der Klageschrift soll eine Abschrift beigefügt werden. Die Klage ist gegen das Land Berlin, vertreten durch den Bewilligungsausschuß, dieser vertreten durch die Investitionsbank Berlin - Anstalt der Landesbank Berlin - Girozentrale -, vertreten durch den Vorstand der Landesbank Berlin - Girozentrale -, zu richten. Es wird darauf hingewiesen, daß bei schriftlicher Klageeinlegung die Klagefrist nur dann gewahrt ist, wenn die Klage innerhalb dieser Frist bei dem Verwaltungsgericht eingegangen ist.

Fußnote 1): Richtlinien für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin  
Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 (WFB 1990)  
in der Fassung vom 16.07.1990 (ABl. für Berlin 1990 S. 1379 ff.), geändert durch Verwaltungsvorschriften vom 05.09.1994 (ABl. für Berlin 1994 S. 2934 f.).

Fußnote 2): Zweites Wohnungsbaugesetz  
(Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1994 (BGBl. I. S. 2137 ff.).

Fußnote 3): Richtlinien über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen für familiengerechte Miet- und Genossenschaftswohnungen im neueren Sozialwohnungsbestand  
(Aufwendungszuschuß-Richtlinien für familiengerechte Wohnungen - AZFam -) in der Fassung vom 17. September 1992 (ABl. für Berlin 1992 S. 3302 ff.).

Fußnote 4): Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen  
(Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I. S. 2178 ff.), zuletzt geändert durch die Fünfte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 23.07.1996 (BGBl. I 1996 S. 1167).

Fußnote 5): Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen  
(Neubaumietenverordnung 1970 - NMV 1970)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I. S. 2203 ff.), zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 13.07.1992 (BGBl. I 1992 S. 1250 ff.).

Fußnote 6): Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen  
(Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1994 (BGBl. I 1994 S. 2166 ff.).

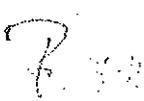
Fußnote 7): Richtlinien für den Einsatz von Baudarlehen im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vom 07.09.1994 (ABl. für Berlin 1994 S. 3106 f.).

260

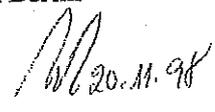
## Darlehensangebot

1. Wir erklären uns bereit, Ihnen die Aufwendungshilfe in dem unter Ziffer 1 a) des Bewilligungsbescheides beschriebenen Umfange als Darlehen (Aufwendungsdarlehen) gemäß dem vorstehenden Bewilligungsbescheid, den Bedingungen der Verpflichtungserklärung und des Ihnen noch zugehenden Schuldurkundenentwurfs sowie den nachstehenden und den auf der Anlage 2 zu diesem Bescheid genannten Bedingungen zu gewähren.
- (1) Das Aufwendungsdarlehen ist durch eine Buchgrundschild dinglich zu sichern.
  - (2) Das Aufwendungsdarlehen ist nach planmäßiger Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel mit höchstens 7 v. H. jährlich zu verzinsen und mit mindestens 2 v. H. jährlich zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. Von dem für die Verzinsung und Tilgung maßgebenden Zeitpunkt an ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v.H. jährlich vom jeweiligen Restkapital, mindestens von 20 v.H. des Ursprungskapitals, zu zahlen.

Investitionsbank Berlin



Pelzer



Udove

Anlagen



# Schuldanerkenntnis

Investitionsbank Berlin Poststelle
28. Sep. 2000
..... Anlagen

## A

1. Durch Bewilligungsbescheid III C 33 der Investitionsbank Berlin - Anstalt der Landesbank Berlin - Girozentrale - vom 26.11.1998 in Verbindung mit dem Schreiben vom 09.12.1998 ist zum Zwecke der öffentlichen Förderung von Wohnraum auf den in ..... 44, 46 gelegenen Grundstücken für die Dauer von höchstens 15 Jahren aus öffentlichen Mitteln eine Aufwendungshilfe, und zwar

- a) als Aufwendungsdarlehen DM 78.282,72 (556 369 K)
- b) als Aufwendungszuschuß DM 2.197.110,60 (623 176 K)

bewilligt worden.

Im Vollzug ihres vorbezeichneten Bewilligungsbescheides gewährt die Investitionsbank Berlin - Anstalt der Landesbank Berlin - Girozentrale - im folgenden der Gläubiger genannt -

ein Darlehen (Aufwendungsdarlehen) von DM 78.282,72

(in Worten: achtundsiebzigtausendzweihundertzweiundachtzig 72/100----- Deutscher Mark) aus öffentlichen Mitteln zur Deckung laufender Aufwendungen für Kapital- und Bewirtschaftungskosten, die bei der Verwaltung des geförderten Wohnraumes entstehen.

2. Für das vorgenannte Aufwendungsdarlehen - nebst Zinsen und Nebenleistungen - übernehmen die Gesellschafter, Herr Gerhard Helm, Herr Ulrich Helm und Herr Hardo Reimann die persönliche Schuld und Haftung als Gesamtschuldner.

## B

1. Die Leistung des Kapitaldienstes und des laufenden Verwaltungskostenbeitrages beginnt nach planmäßiger Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel; soweit jedoch für die planmäßige Tilgung vorbezeichneter Fremdmittel ein Zeitraum von mehr als 30 Jahren benötigt wird, beginnt die anfangs beschriebene Leistung spätestens nach 30jähriger Laufzeit dieser Fremdmittel. Von dem maßgebenden Zeitpunkt an ist das Darlehen mit 7 v.H. jährlich zu verzinsen, ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v.H. jährlich vom jeweiligen Restkapital, mindestens von 20 v.H. des Ursprungskapitals, zu entrichten und das Darlehen mit 2 v.H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen und des ersparten Verwaltungskostenbeitrages zu tilgen. Dem Gläubiger bleibt eine Anhebung des Tilgungssatzes bis auf die Höhe vorbehalten, die sich aus der Inanspruchnahme der durch die Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel frei werdenden Beträge ergibt, mindestens aber bis auf die Höhe, die erforderlich ist, um das Darlehen innerhalb eines dreißigjährigen Zeitraumes nach dem Beginn des für das Darlehen zu leistenden Kapitaldienstes vollständig zu tilgen. Wird die Auszahlung des Darlehens aus einem vom Schuldner zu vertretenden Umstand vor dem vorgesehenen Zeitpunkt beendet, so beginnt - vorbehaltlich weitergehender Rechte des Gläubigers - die Leistung des Kapitaldienstes und die des laufenden Verwaltungskostenbeitrages auf Verlangen des Gläubigers bereits zu diesem Termin.

- 2. Die bis zur völligen Tilgung des Darlehens zu erbringenden - vom Vorbehalt in Satz 1 der Nr. 1 abgesehen - gleichbleibenden jährlichen Kapitaldienstleistungen und die laufenden Verwaltungskostenbeiträge (Annuitäten) sind in nachträglichen Halbjahresraten jeweils am 30. Juni für den Leistungszeitraum vom 01.01. - 30.06. und am 31. Dezember für den Leistungszeitraum vom 01.07. - 31.12. für den Gläubiger kostenfrei an diesen zu zahlen.
- 3. Werden fällige Beträge nicht rechtzeitig entrichtet, so ist der Gläubiger berechtigt, neben den Mahnkosten für jeden angefangenen Monat der Säumnis als Verzugsentschädigung (pauschaler Schadensersatz) 1 v.H. des rückständigen Betrages zu erheben.

C

- 1. Wenn gegen eine Vereinbarung des dieser Niederschrift als Anlage beigefügten besonderen Schriftstücks "Weitere Darlehensbedingungen" zu Abschnitt II verstoßen wird, kann der Gläubiger - unbeschadet weitergehender Rechte - das Darlehen - auch bereits vor dessen Vollauszahlung und vor Beginn des Kapitaldienstes nach Abschnitt B Nr. 1 - ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur sofortigen Rückzahlung fällig stellen und bzw. oder eine Verzinsung des Darlehens von 8 v.H. jährlich verlangen, und zwar vom Eintritt des zur Kündigung berechtigenden Umstandes ab.
- 2. Soweit vom gekündigten Darlehen erhöhte Zinsen verlangt werden, sind diese und die laufenden Verwaltungskostenbeiträge jederzeit fällig und unterliegen, wenn diese vom Gläubiger angefordert und nicht unverzüglich geleistet werden, der Regelung des Abschnittes B Nr. 3 entsprechend.

D

Weitere Erklärungen, die vereinbarter Bestandteil des Darlehensverhältnisses sind, enthält das dieser Niederschrift als Anlage beigefügte besondere Schriftstück "Weitere Darlehensbedingungen". Diese Darlehensbedingungen sind den Beteiligten zur Kenntnis und Unterzeichnung vorgelegt worden; diese haben auf das Vorlesen verzichtet. Es ist bekannt, daß die in dem Schriftstück abgegebenen Erklärungen als in dieser Niederschrift selbst enthalten gelten.

E

- 1. Herr Gerhard Helm, Herr Ulrich Helm, Herr Hardo Reimann und Herr Fritz-Jürgen Lücke  
 - als Gesellschafter bürgerlichen Rechts -  
 - im folgenden der Eigentümer genannt -

sind eingetragene Eigentümer der zu [Name Grundstück] ...

im Grundbuch des Amtsgerichts

Bar | ... jetragenen Grundstücke.

- 2. Im vorgenannten Grundbuch ist in Abteilung III unter lfd. Nr. 2 für die Berliner Volksbank eG eine brieflose Grundschuld von DM 10.667.300,00 nebst 15 v.H. jährlichen Zinsen eingetragen.
- 3. Mit Erklärung vom 07.03.2000 - beglaubigt zur UR.-Nr.: 00/00058 der [Name Grundstück] in Berlin - hat die Berliner Volksbank eG mit Wirkung vom 26.09.1999 einen **erstrangigen** Teilbetrag von **DM 5.257.300,00** nebst Zinsen an die Investitionsbank Berlin - Anstalt der Landesbank Berlin - Girozentrale - abgetreten.

Ein entsprechender Grundschuldteilbetrag soll - nach Eintragung der Abtretung - zur Sicherung des von der Investitionsbank Berlin gewährten Aufwendungsdarlehens von **DM 78.282,72** dienen.

- 4. In der Urkunde vom 08.03.1999 ...  
 Grundschuld von DM 10.667.300,00 nebst den vereinbarten Zinsen übernommen sowie die ent-

sprechende Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in ihr persönliches Vermögen erklärt.

Als weitere Sicherheit für das Aufwendungsdarlehen nebst Zinsen und Nebenleistung sollen diese Erklärungen gemäß der der Investitionsbank Berlin noch zu erteilenden Teilausfertigung der vorgenannten Urkunde – beschränkt auf den Teilbetrag von **DM 78.282,72** – dienen.

## F

Alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten und Gebühren, auch erforderlichenfalls für Ergänzungsurkunden und vollstreckbare Ausfertigungen (insbesondere Schätzungs-, Gerichts- und Notariatsgebühren), die während der Rechtsbeziehungen der Parteien entstehen und mit dem Darlehen oder der Grundschuld zusammenhängen, trägt der Schuldner.

## G

### Weitere Darlehensbedingungen

werden wie folgt erklärt:

#### I.

1. Rechte und Pflichten aus dem Darlehensvertrag dürfen auf Dritte nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers übertragen werden. Die Zustimmung darf nur zur Erfüllung der Zweckbestimmung des Darlehens (Deckung laufender Aufwendungen für den geförderten Wohnraum) erteilt werden.
2. Der Gläubiger wird unwiderruflich ermächtigt, jede eingehende Zahlung nach eigenem Ermessen auf fällige Forderungen zu verrechnen, wenn eine Zahlung nicht zum Ausgleich sämtlicher fälliger Forderungen des Gläubigers aus diesem oder anderen Schuldverhältnissen ausreicht. Diese Ermächtigung erstreckt sich auch auf Kosten und Auslagen, welche dem Gläubiger bei der Durchführung von Maßnahmen nach dem nachfolgenden Absatz (I.3) entstehen oder die der Schuldner aus anderen Rechtsgründen schuldet oder zu erstatten hat.
3. Der Gläubiger wird unwiderruflich ermächtigt, rückständige Feuerversicherungsprämien für den Schuldner bzw. Eigentümer zu entrichten und das Pfandobjekt bei Beendigung des Versicherungsvertrages erneut in Deckung zu geben. Eigentümer und Schuldner sind verpflichtet, dem Gläubiger die in diesem Zusammenhang entstehenden Auslagen zu erstatten.
4. Der Gläubiger wird unwiderruflich ermächtigt, eine Änderung der Fälligkeitstermine für die Annuitäten vorzunehmen, wenn es nach seinem billigen Ermessen zum Zwecke eines ordnungsmäßigen Geschäftsablaufes notwendig werden sollte, wobei die Zahlungsweise in zwei Halbjahresraten unberührt bleibt.
5. Der Anspruch des Schuldners auf Auszahlung des Darlehens besteht nur so lange fort wie der Schuldner - bei einer Mehrheit von Schuldnern mindestens einer von ihnen - Eigentümer des geförderten Wohnraums ist.
6. Der Schuldner ist einverstanden, daß die Leistung der Annuitäten im Wege des Abbuchungsverfahrens erfolgt. Die dazu erforderlichen Erklärungen wird er zu gegebener Zeit abgeben, sofern der Gläubiger dies wünscht.
7. Der Schuldner ist nicht berechtigt, das Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen.
8. Der Schuldner ist nicht berechtigt, mit irgendwelchen Ansprüchen aufzurechnen, es sei denn, daß seine Forderung gegen den Gläubiger von diesem unbestritten oder rechtskräftig festgestellt worden ist.
9. Im Falle des Zahlungsverzuges (Abschnitt B Nr. 3 der Niederschrift) und im Falle der Nr. 1 des Abschnittes C der Niederschrift ist der Gläubiger berechtigt, anstelle der jeweiligen pauschalen Entschädigung einen etwaigen höheren konkreten Schaden geltend zu machen. Dem Schuldner bleibt der Nachweis vorbehalten, ein Schaden sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale.
10. Der Schuldner bzw. Eigentümer stimmt hiermit der Auskunfterteilung seitens der Steuer- und sonstigen Behörden an den Gläubiger über Rückstände solcher öffentlicher Lasten zu, die in einer Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Pfandgrundstücks mit dem Range vor dem Recht des Gläubigers zu befriedigen sind. Der Gläubiger ist berechtigt, sich jederzeit den Einheitswert und den Gebäude-Versicherungswert von den zuständigen Stellen mitteilen zu lassen.

## II.

Die in Abschnitt C Nrn. 1 - 2 der Niederschrift vereinbarten Rechtsfolgen treten ein, wenn

1. der Schuldner gegen Bestimmungen verstößt, deren Einhaltung ihm als Bauherrn, Darlehensempfänger, Eigentümer oder Vermieter des öffentlich geförderten Wohnraums obliegt; insbesondere solche
  - des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (BGBl. 1994 I S. 2137)
  - des Wohnungsbindungsgesetzes (BGBl. 1994 I S. 2166)
  - der Zweiten Berechnungsverordnung (BGBl. 1990 I S. 2178)
  - der Neubaumietenverordnung 1970 (GVBl. 1984 S. 703)
  - der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 (ABl. S. 1379)
  - in den jeweils geltenden Fassungen -
  - einschließlich ihrer Änderungen und Ergänzungen und unabhängig davon, ob die Verwaltungsvorschriften als solche außer Kraft treten -
2. der Schuldner gegen die im Bewilligungsbescheid (Darlehensangebot) benannte, von ihm unterzeichnete Verpflichtungserklärung verstößt,
3. das Aufwendungsdarlehen aufgrund unrichtiger Angaben des Bauherrn bzw. Antragstellers oder unter Ver- schweigen von Tatsachen, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens oder die Berücksichtigung des Bauherrn bzw. Schuldners von Bedeutung waren, bewilligt oder ausgezahlt worden ist,
4. die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensangebotes nebst Anlagen nicht erfüllt werden oder insbesondere
  - a) der Bauherr von Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen diese nicht geeigneten Bewerbern (§§ 55, 61 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) und nicht aufgrund eines von der Bewilligungsstelle oder dem Gläubiger gebilligten Veräußerungsvertrages der im § 54 Abs. 1 - 4 a.a.O. bezeichneten Art und nicht nach den Grundsätzen des § 56 a.a.O. zu den in §§ 54 und 54 a a.a.O. genannten Bedingungen überträgt,
  - b) der Bauherr von Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen diese unter Einschaltung eines Maklers veräußert und dabei nicht die in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen dafür vorgeschriebenen Verpflichtungen erfüllt,
  - c) der Bauherr von Mietwohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern die sich aus der Auflage nach § 64 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebenden Verpflichtungen verletzt, die Wohnungen nicht auflagegemäß vermietet oder nicht für Wohnzwecke genutzt werden oder der Verfügungsberechtigte gegen die in § 25 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes bezeichneten Vorschriften verstößt,
5. Eigenheime, Kaufeigenheime, Kleinsiedlungen, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle oder des Gläubigers an Personen veräußert werden, die nicht zu dem in § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Personenkreis gehören,
6. Kleinsiedlungen zweckentfremdet oder nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet oder Eigenheime, Familienheime oder Eigentumswohnungen dauernd entgegen ihrer Zweckbestimmung genutzt werden,
7. der Bau mit Verzögerung oder nicht entsprechend den mit Anerkennungsvermerk versehenen, der Bewilligung zugrunde gelegten Bauzeichnungen und der Baubeschreibung durchgeführt, zu Abweichungen nicht die vorherige schriftliche Zustimmung des Gläubigers eingeholt, mit dem Bau nach Erteilung des Bauscheines nicht innerhalb der von dem Gläubiger festgesetzten Frist begonnen worden ist oder der Beginn der Bauarbeiten oder die Schlußabnahme dem Gläubiger nicht angezeigt worden sind, die Schlußabrechnung nicht spätestens 5 Monate nach der Schlußabnahme bereitgestellt und die Fertigstellung der Schlußabrechnung mit der Zusammenstellung der Gesamtbaukosten in der vorgeschriebenen Form und Frist dem Gläubiger nicht angezeigt worden ist und trotz Verlangen des Gläubigers die Vorlage mit allen Unterlagen unterbleibt,
8. die Bauarbeiten nicht sach- und fachgerecht durchgeführt worden sind und nach Durchführung des geförderten Bauvorhabens erweiternde oder zusätzliche Baumaßnahmen (am Baukörper und auf dem Pfandgrundstück) ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle oder des Gläubigers ausgeführt oder Kellerräume zu Wohnräumen ausgebaut werden,
9. die Grundsschuld oder eine sonstige Sicherheit nicht vereinbarungsgemäß verschafft worden ist, ihre Rechtsgültigkeit oder ihr Rang bestritten wird oder sie ihre Rechtswirksamkeit verliert,

10. eine Pfändung des Anspruchs auf Auszahlung des Aufwendungsdarlehens erwirkt, eine Vorfändung gemäß § 845 ZPO angekündigt oder eine Abtretung des Auszahlungsanspruches ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Gläubigers mitgeteilt oder die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Pfandgrundstücks angeordnet wird,
11. der Schuldner den Nachweis der zweckbestimmten Verwendung aller der Finanzierung des Bauvorhabens dienenden Mittel nicht erbringt oder ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers Mieterdarlehen oder andere Finanzierungsbeiträge abweichend vom genehmigten Finanzierungsplan fordert oder entgegennimmt,
12. der Schuldner nicht dem Gläubiger auf dessen Verlangen seinen Jahresabschluß oder jährliche Prüfungsberichte über den Jahresabschluß unverzüglich einreicht, soweit er nach anderweitigen Vorschriften verpflichtet ist, einen Jahresabschluß zu erstellen bzw. diesen prüfen zu lassen,
13. der Nachweis über den Abschluß eines Feuerversicherungsvertrages für die Gebäude (gleitende Neuwertversicherung) nicht erbracht und eine Gebäudeversicherungsbestätigung nicht vorgelegt wird oder die Gebäude nicht ausreichend versichert gehalten werden,
14. die Gebäude nicht sachgemäß unterhalten werden, insbesondere wenn notwendige Instandsetzungsarbeiten nicht innerhalb einer von dem Gläubiger bestimmten Frist ausgeführt werden, ein Gebäude auch nur teilweise ohne schriftliche Zustimmung des Gläubigers abgebrochen wird oder bauliche Maßnahmen getroffen werden, durch die Größe oder Zahl der Wohnungen geändert werden, oder der Nachweis der vorgeschriebenen Belegung der Wohnungen nicht erbracht wird,
15. die Halbjahresraten wiederholt nicht termingerecht geleistet werden oder eine Halbjahresrate ganz oder teilweise nicht innerhalb von 2 Monaten nach Fälligkeit gezahlt wird,
16. der Schuldner nicht auf Verlangen des Gläubigers die von ihm aus seinem Vermögen geleistete pünktliche Bezahlung der öffentlichen Lasten, der Zins- und Tilgungsbeträge der vor- oder gleichrangigen Belastungen und der Feuerversicherungsprämie nachweist bzw. ohne Zustimmung des Gläubigers hierüber Stundungen, Tilgungsaussetzungen oder andere Zahlungsaufschiebungen für einen längeren Zeitraum als 1 Jahr vereinbart hat oder wenn er Mieten abtritt oder verpfändet oder Rechtshandlungen vornimmt, die den gleichen oder ähnlichen Zwecken zu dienen bestimmt oder geeignet sind, oder wenn Mieten gepfändet werden oder ohne Zustimmung des Gläubigers Miteigentum oder Wohnungs- bzw. Teileigentum an dem Pfandgrundstück begründet wird oder ein Nießbrauchrecht oder andere Wohn- bzw. Nutzungsrechte (§ 1093 BGB, § 31 WEG, Altenteil, beschränkte persönliche Dienstbarkeit) an dem Pfandgrundstück einem Dritten eingeräumt werden,
17. der Schuldner oder der Eigentümer dem Gläubiger bzw. den sonst für die Bearbeitung des Kreditantrages sowie für die Verwaltung und Belassung des Darlehens zuständigen Stellen, dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, dem Bundesrechnungshof und dem Rechnungshof von Berlin Auskünfte verweigert, ihnen die Bauabrechnung und Bewirtschaftungsunterlagen sowie Bücher, Belege und sonstige Unterlagen nicht zur Einsichtnahme und Prüfung vorlegt oder ihren Beauftragten den Zutritt zu dem Pfandgrundstück und zu den Gebäuden zur Vornahme einer Besichtigung nicht jederzeit gestattet,
18. der Eigentümer, ein persönlicher Schuldner oder ein Bürge - oder bei mehreren einer von ihnen - seine Zahlungen einstellt oder das Insolvenzverfahren eingeleitet oder das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines der Beteiligten eröffnet bzw. mangels Masse abgelehnt wird, wodurch sich das dingliche Sicherheitsrisiko des Gläubigers wesentlich erhöht,
19. nicht auf Verlangen des Gläubigers oder, sofern der Schuldner bzw. der Eigentümer seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt, ein Zustellungsbevollmächtigter bestellt wird,
20. die Erbeigenschaft des Erben oder eines bzw. mehrerer Miterben des Schuldners bzw. Eigentümers in der von dem Gläubiger geforderten Form und Frist nicht nachgewiesen oder die grundbuchliche Eintragung des oder der Erben als Eigentümer nicht unverzüglich auf Verlangen des Gläubigers beantragt wird,
21. der Eigentümer sich ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers zur Veräußerung des Pfandgrundstücks oder eines Teiles desselben verpflichtet oder das Pfandgrundstück ganz oder teilweise aufgelassen wird, es sei denn, daß bei einer Teilveräußerung die zuständige Behörde die Unschädlichkeit der pfandfreien Abschreibung bescheinigt hat,
22. der Eigentümer ohne Zustimmung des Gläubigers Baulasten zu Lasten des Pfandgrundstücks begründet,
23. Gründe vorliegen, die zum Widerruf des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensangebotes berechtigen,
24. der Schuldner es unterläßt, dem Gläubiger rechtzeitig den Zeitpunkt mitzuteilen, zu dem die vorrangigen Fremdmittel - und zwar jedes Fremddarlehen gesondert - getilgt bzw. zurückgezahlt sind,

25. die ausgezahlten Darlehensbeträge ganz oder teilweise nicht bestimmungsgemäß zur Deckung laufender Aufwendungen für das geförderte Bauvorhaben verwendet werden,
26. bei einer Personengesellschaft als Eigentümer, Schuldner, Mitschuldner, Bürge oder dgl. vor dem Aus- scheiden oder Neueintritt eines Gesellschafters die Einwilligung des Gläubigers nicht eingeholt wird; das gleiche gilt für Gesellschaften aller Art bezüglich der Änderung ihrer Rechtsstruktur oder haftungsrechtlich relevanter Grundlagen,
27. bei einer Handels- oder sonstigen Gesellschaft als Eigentümer, Schuldner, Mitschuldner, Bürge oder dgl. bei Änderung von Rechts- und Haftungsverhältnissen letztere nicht dem Gläubiger durch Vorlage beglaubigter Auszüge aus dem Handelsregister angezeigt und Ausfertigungen der entsprechenden Verträge über derartige Veränderungen (auch in der Geschäftsführung) nicht dem Gläubiger ohne dessen Aufforderung eingereicht werden,
28. das Erbbaurecht erlischt - sofern ein Erbbaurecht oder Wohnungserbbaurecht für das vom Gläubiger gewährte Darlehen dinglich verpfändet wurde -.

### III.

1. Aus den in Abschnitt II aufgeführten Gründen kann der Gläubiger sein Darlehensangebot widerrufen.
2. Die Rechte des Gläubigers aus Abschnitt C der Niederschrift und das Recht auf Widerruf des Darlehensangebotes bestehen bei Fortdauer des ihn berechtigenden Grundes im Falle der Nichtausübung solange, bis er ausdrücklich auf sie verzichtet hat.
3. Sind mehrere Eigentümer oder Schuldner vorhanden oder Eigentümer und Schuldner verschiedene Personen, gelten die in Abschnitt II aufgeführten Gründe auch dann mit allen vertraglichen Folgen, wenn sie in der Person auch nur eines Eigentümers oder Schuldners vorliegen und nicht nur zu einer geringfügigen Beeinträchtigung bzw. Vertragsverletzung führen.

### IV.

1. Zahlungen an den Gläubiger erfolgen nicht zur Tilgung der Grundschuld, sondern zur Begleichung der durch die Grundschuld gesicherten persönlichen Forderungen des Gläubigers.
2. Gesichert werden durch die Grundschuld nebst Zinsen alle bestehenden und künftigen, auch bedingten und befristeten Forderungen des Gläubigers aus diesem Darlehensverhältnis an Hauptsumme, Zinsen, anderen Nebenleistungen, Entschädigungen, Kosten und Auslagen.
3. Der Gläubiger ist nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren aus der Grundschuld einen Betrag geltend zu machen, der über seinen persönlichen Anspruch hinausgeht. Er ist auch berechtigt, auf den seinen persönlichen Anspruch übersteigenden Teil der Grundschuld zu verzichten. Er wird ermächtigt, jederzeit den Antrag auf Eintragung des Verzichtes im Grundbuch zu stellen. Er ist nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren mehr als seine eigenen Zinsen aus der Grundschuld geltend zu machen.
4. Der Gläubiger ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Teile des Pfandgrundstücks sowie Zubehör aus der Haftung für die Grundschuld zu entlassen und Rangänderungen zu bewilligen. Dies soll auch gelten, wenn der Rückgewähranspruch an einen Dritten abgetreten ist oder wird.
5. Dem jeweiligen Schuldner bzw. Eigentümer steht, wenn die persönliche Forderung nicht entstanden ist oder erlischt, nur ein Anspruch auf Erteilung einer Löschungsbewilligung zu, den der Gläubiger nach einem Eigentumswechsel auch durch Leistung an den Erwerber erfüllen kann, es sei denn, daß im Zeitpunkt der Rückgewähr das Eigentum an dem Pfandgrundstück durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung gewechselt hat. Auf Verlangen des Eigentümers ist der Gläubiger verpflichtet, die Grundschuld bereits teilweise freizugeben, soweit diese zu einem wesentlichen Teil und nach seinem billigen Ermessen nicht mehr als Sicherungsgegenstand benötigt wird. Im Falle der Zwangsversteigerung des Pfandobjektes hat jedoch der Schuldner bis zur Vollauszahlung des Aufwendungsdarlehens keinen Anspruch auf den die Darlehensvalutierung übersteigenden Grundschuldbetrag. Letzterer steht - ggf. zum Zwecke der Sicherung einer weiteren Förderung des Objektes - dem Gläubiger zu.
6. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die Grundschuld ganz oder teilweise unverzüglich nach Aushändigung der Löschungsunterlagen löschen zu lassen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist der Gläubiger auch ohne Nachweis dieser Nichterfüllung jederzeit und unwiderruflich bevollmächtigt, die Löschung namens und auf Kosten des Eigentümers selbst herbeizuführen. Die Vollmacht soll durch Tod nicht erlöschen.

## V.

1. Der jeweilige Eigentümer bevollmächtigt unwiderruflich den Gläubiger, die Löschung der frei gewordenen Grundschuldbeträge bei den vor- und gleichrangigen Grundschulden sowie der künftig entstehenden Eigentümerhypotheken oder Eigentümergrundschulden bei den vor- und gleichrangigen Hypotheken namens und auf Kosten des Eigentümers herbeizuführen und tritt den Anspruch gegen die Hypothekengläubiger auf Aushändigung der Urkunden, die zur Löschung erforderlich sind (§ 1144 BGB), hiermit an den Gläubiger ab. Dies gilt auch für derartige, bereits auf den Eigentümer übergegangene Rechte entsprechend. Die Vollmacht soll durch Tod nicht erlöschen.
2. Soweit dem Grundpfandrecht des Gläubigers jetzt oder künftig Grundschulden im Range vorgehen oder gleichstehen, tritt der jeweilige Eigentümer des Pfandgrundstücks für die Dauer seines Darlehensverhältnisses mit dem Gläubiger hiermit seine sämtlichen Ansprüche, die ihm aus dem Bestehen dieser vor- oder gleichrangigen Grundschulden gegenüber deren Grundschuldgläubigern jetzt oder künftig zustehen, an den Gläubiger ab, insbesondere die Ansprüche auf:
  - a) Rückübertragung oder Löschung dieser Grundschulden samt Nebenleistungen oder Verzicht auf diese, und zwar im ganzen oder teilweise, sowie auf Aushändigung der erforderlichen Urkunden nach § 1144 BGB;
  - b) Herausgabe der Grundschuldbriefe bzw. deren Vorlegung beim Grundbuchamt zwecks Ausfertigung von Teilgrundschuldbriefen;
  - c) Abrechnung der Kreditverhältnisse und Herausgabe der die schuldrechtlichen Forderungen der Grundschuldgläubiger übersteigenden Erlösbeträge bei Veräußerung oder Zwangsversteigerung des Pfandgrundstücks sowie bei Verwertung der Grundschulden durch Verkauf oder Versteigerung.
3. Hat der jeweilige Eigentümer diese Ansprüche bereits anderweit abgetreten, tritt er hiermit seine Ansprüche auf Rückübertragung dieser Ansprüche ab. Soweit die anderweitigen Abtretungen auflösend bedingt sind, tritt er seine ihm in Zukunft wieder zustehenden Ansprüche im Sinne der Nr. 2 ab.
4. Unter der in Nr. 2 genannten Voraussetzung verpflichten sich der jeweilige Schuldner und der jeweilige Eigentümer dem Gläubiger gegenüber, die schuldrechtlichen Vereinbarungen, zu deren Sicherung die vor- oder gleichrangigen Grundschulden dienen, sowie die entsprechenden Zweckbestimmungserklärungen bzw. Sicherungsabreden nicht ohne Zustimmung des Gläubigers zu ändern oder durch neue Vereinbarungen, Erklärungen bzw. Abreden zu ersetzen.
5. Soweit in den vorstehenden Nrn. dieses Abschnittes Abtretungen durch den jeweiligen Eigentümer erklärt werden, gelten diese Abtretungserklärungen nur für die Zeiträume der jeweiligen Eigentümerstellung der Erklärenden.
6. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, das Entstehen der in Nr. 2 genannten Rückgewähransprüche wie auch einen Gläubigerwechsel bei den zugrundeliegenden Grundpfandrechten unverzüglich dem Gläubiger mitzuteilen.

## VI.

Die Unwirksamkeit eines Teiles der Niederschrift nebst ihrer Anlage berührt die Wirksamkeit der übrigen Teile nicht.

## VII.

Der Schuldner und der Eigentümer bevollmächtigen sich auch über den Tod hinaus gegenseitig - bei Personenmehrheiten auch jeweils untereinander -, in allen Angelegenheiten, die das Darlehen oder die Grundschuld betreffen, rechtsverbindliche Erklärungen mit Wirkung für alle Schuldner bzw. Eigentümer von dem Gläubiger entgegenzunehmen und diesem, dem zuständigen Vollstreckungsgericht und dem Grundbuchamt gegenüber abzugeben. Das gleiche gilt für die Leistungen und Entgegennahme von Zahlungen. Dies gilt nicht für die Kündigung des Darlehens; diese muß gegenüber allen Schuldnern erklärt werden.



VIII.

Für alle Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag ist Leistungsort (Erfüllungsort) der Sitz des Gläubigers.

Soweit kein ausschließlicher Gerichtsstand begründet ist und sich nicht bereits aus dem vereinbarten Erfüllungsort nach § 29 ZPO die Zuständigkeit des allgemeinen Gerichtsstandes des Gläubigers ergibt, wird zur Verfolgung aller Ansprüche aus dem Darlehensvertrag dieser durch den Sitz des Gläubigers bestimmte Gerichtsstand ausdrücklich für diejenigen Fälle vereinbart, daß

- a) beide Vertragsparteien Kaufleute, die nicht zu den in § 4 HGB bezeichneten Gewerbetreibenden gehören, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliche Sondervermögen sind,
- b) eine der Parteien keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder
- c) der im Klagewege in Anspruch zu nehmende Schuldner nach Vertragsschluß seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Geltungsbereich der ZPO verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

....., den 27. SEP. 2000 .....

.....

.....

.....

.....

Anlage 16

**Richtlinien für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 - WFB 1990 -)**

Vom 16. Juli 1990

BauWohn IV B 13

Tel.: 8 67 - 73 80 oder 8 67 - 1, intern 95 - 73 80

**Inhaltsübersicht**

- A. Grundsätzliches
  - 1 - Gegenstand der Richtlinien
  - 2 - Ziele der Förderung
- B. Bauliche und bauorganisatorische Voraussetzungen für die Förderung
  - 3 - Anforderungen an die Planung der Bauvorhaben
  - 4 - Anforderungen an Bauherrinnen und Bauherren, Planungs- und Baudurchführungsbeteiligte
  - 5 - Anforderungen an die Baudurchführung
- C. Finanzierung und Förderung der Bauvorhaben
  - 6 - Höhe der Eigenleistung
  - 7 - Wert des Baugrundstücks
  - 8 - Arbeitgeberdarlehen
  - 9 - Begrenzung der Gesamtkosten sowie Aufwendungsverzichte
  - 10 - Art der Fremdmittel
  - 11 - Einsatz der Förderungsmittel (öffentliche Mittel)
  - 12 - Förderungshöhe
  - 13 - Verzinsung und Tilgung der Darlehen
  - 14 - Verwaltungskostenbeitrag und Bearbeitungsgebühr
  - 15 - Sicherung der Darlehen
- D. Förderungsverfahren
  - 16 - Antragstellung
  - 17 - Antragsprüfung
  - 18 - Antragsentscheidung
  - 19 - Widerruf des Bewilligungsbescheides
- E. Auszahlung und Abrechnung der Förderungsmittel
  - 20 - Zuständigkeit
  - 21 - Auszahlungsvoraussetzungen
  - 22 - Auszahlungsbeschränkungen
    - I. Auszahlung von Baudarlehen
      - 23 - Wahl des Auszahlungsverfahrens
      - 24 - Vorauszahlung
      - 25 - Auszahlung nach Baufortschritt
      - 26 - Auszahlung nach Fälligkeit der Bauforderungen
    - II. Auszahlung von Aufwendungshilfen
      - 27 - Auszahlungsverfahren

- III. Schlußabrechnung
  - 28 - Bereitstellungsfrist
  - 29 - Schlußbericht
  - 30 - Gegenstand der Schlußabrechnung
  - 31 - Inhalt der Schlußabrechnung
  - 32 - Auskunftspflicht
- F. Sonderbestimmungen für Wohneigentum
  - 33 - Förderung
  - 34 - Veräußerung
- G. Schlußbestimmungen
  - 35 - Bestimmungen verschiedenen Inhalts
  - 36 - Übergangsregelung
  - 37 - Außerkrafttreten
  - 38 - Inkrafttreten

**Anlage 1**

Bauliche Anforderungen an den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin

**Anlage 2**

Maßstab für die Beurteilung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit von Bewerberinnen und Bewerbern um Aufträge im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin

**Anlage 3**

Bescheinigung und Ansatz von Grundstückswerten bei Bauvorhaben des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues in Berlin

**Anlage 4**

Mindestanforderungen an Verträge über im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin errichtete Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und b des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes vom 2. Oktober 1958 (GVBl. S. 947), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1989 (GVBl. S. 1289), und des § 14 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in der Fassung vom 22. Januar 1969 (GVBl. S. 225) werden zur Ausführung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG) in der Fassung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661 / GVBl. S. 1574, 2012), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926 / GVBl. S. 1209), im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Wirtschaft die folgenden Richtlinien erlassen. Sie sind, soweit sie Rechte und Pflichten der Bauherrinnen und Bauherren betreffen, zum Gegenstand der Vereinbarungen über die Förderungsmittel zu machen.

**A. Grundsätzliches**

**1 - Gegenstand der Richtlinien**

Gegenstand der Richtlinien ist die Förderung der Neuschaffung von Wohnraum (§ 2 II. WoBauG) im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (§§ 25 bis 72 II. WoBauG).

## 2 - Ziele der Förderung

(1) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau fördert Berlin

- den Bau von Mietwohnungen, um das Wohnungsangebot für die breiten Schichten der Bevölkerung nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende bereitzustellen,
- die Wohneigentumsbildung, um insbesondere Familien den Erwerb von Eigentum in Form von eigengenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu ermöglichen,
- den verstärkten Bau von Genossenschaftswohnungen, um der Bildung von gemeinschaftlichem Eigentum im Bereich des Wohnens neue Impulse zu geben.

(2) Besonders förderungswürdig sind Bauvorhaben, die der qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsbaues und der Verwirklichung sozialer Zielsetzungen dienen, indem sie

- eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,
- eine bauliche Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorsehen,
- neuen Anforderungen des Gesundheits-, Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes genügen,
- neue Wege der Baukostensenkung aufzeigen und aufgrund vergleichsweise niedriger Gesamtkosten zu einem geringen Förderungsmittelaufwand, ferner zu niedrigen Kostenmieten und Belastungen führen;
- ihrer Konzeption nach neue Wohn- und Eigentumsformen beinhalten,
- den Wohnbedürfnissen von Frauen Rechnung tragen,
- für das Wohnen von alten Menschen neue Wege beschreiben,
- Wohngemeinschaften mit sozialpädagogischen oder therapeutischen Zielsetzungen in Bebauungen integrieren,
- der Selbsthilfe und Mitwirkung der Bewohner in der Planung, Baudurchführung und Verwaltung Raum geben,
- die Baudurchführung mit sozialorientierten Ausbildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen verknüpfen,
- die Wohnraumversorgung Behinderteter und der nach § 26 Abs. 2 Nr. 2 II. WoBauG vordringlich unterzubringenden Bevölkerungsgruppen verbessern.

## B. Bauliche und bauorganisatorische Voraussetzungen für die Förderung

### 3 - Anforderungen an die Planung der Bauvorhaben

Maßgebend für die bauliche Gestaltung und Ausstattung des zu fördernden Wohnraumes sind die in Anlage 1 aufgeführten baulichen Anforderungen an den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin.

### 4 - Anforderungen an Bauherrinnen und Bauherren, Planungs- und Baudurchführungsbeteiligte

(1) Die an der Planung und Durchführung eines Bauvorhabens beteiligten Architektinnen/Architekten und Ingenieurinnen/Ingenieure müssen ihre Berufshaftpflicht in der Regel mit mindestens folgenden Deckungssummen versichert halten:

	bei Baukosten DM	für Personenschäden DM	für sonstige Schäden DM
bis 500 000,-	500 000,-	500 000,-	50 000,-
bis 1 500 000,-	1 000 000,-	1 000 000,-	150 000,-
über 1 500 000,-	1 000 000,-	1 000 000,-	300 000,-

Die im Antrag auf Förderung eines Bauvorhabens genannten Architektinnen/Architekten haben die Versicherung ihrer Berufshaftpflicht durch eine Bescheinigung des Versicherers nachzuweisen und mit dem Antrag vorzulegen. Für den Fall, daß die Versicherung während der Bauzeit nicht aufrechterhalten wird oder ein Versicherer den Versicherungsschutz entzieht, ist die Bauherrin/der Bauherr zu verpflichten, mit Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin eine(n) andere(n), gegen das Haftpflichtrisiko versicherte(n) Architektin/Architekten zu beauftragen.

(2) Andere als die im Antrag auf Förderung genannten Architektinnen/Architekten darf die Bauherrin/der Bauherr nur mit Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin beauftragen.

(3) Betreuerinnen und Betreuer oder Beauftragte (Bevollmächtigte nach bürgerlichem Recht), die bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung eines Bauvorhabens tätig werden, müssen die Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b der Gewerbeordnung - GewO - besitzen und ihre Tätigkeit unter Beachtung der Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV - in der jeweils geltenden Fassung ausüben. Der Nachweis über die nach § 37 II. WoBauG erforderliche Erlaubnis ist bei Stellung des Antrags auf Förderung eines Bauvorhabens zu führen. Für bisher gemeinnützige Wohnungsunternehmen gilt eine Übergangsregelung bis Ende 1993. Bei Bauherrengemeinschaften, die den Rechtsstatus einer Kapitalanlagegesellschaft (Immobilienfonds) haben, ist § 37 II. WoBauG auf deren Initiatoren anzuwenden.

(4) Die Bauherrin/Der Bauherr hat

- a) die Bauleistungen im Wettbewerb nach den Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen - VOB - zu vergeben;
- b) alle eine Auftragsvergabe betreffenden rechtsverbindlichen Erklärungen nur schriftlich abzugeben und entgegenzunehmen;
- c) die öffentliche Ausschreibung von Bauleistungen im Amtsblatt für Berlin, bei Bauleistungen von über 1 Mio. DM auch im Bundesausschreibungsblatt vorzunehmen;
- d) Niederschriften anzufertigen
  - aa) gemäß § 22 Nr. 4 und 5 VOB Teil A (Submissionsprotokolle),
  - bb) über die Gründe für eine Aufhebung öffentlicher oder beschränkter Ausschreibungen (§ 26 VOB Teil A),
  - cc) über Verlauf und Ergebnis von Verhandlungen, deren Gegenstand die freihändige Vergabe von Bauleistungen oder Lieferungen war;
- e) Verträge in ihren einzelnen Bestimmungen so abzufassen, daß sie dem Teil B der VOB nicht widersprechen. Die Höhe der Sicherheitsleistungen soll für die vertragsgemäße Ausführung 5 v. H. der Auftragssumme und für die Gewährleistung 3 v. H. der Abrechnungssumme nicht überschreiten.
- f) bei der nach § 2 VOB Teil A erforderlichen Beurteilung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit von Bewerberinnen und Bewerbern den in Anlage 2 festgelegten Maßstab anzulegen, ausgenommen die sich Bewerbenden weisen durch eine Bescheinigung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen nach, daß sie in das dort geführte Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für Bauaufträge eingetragen sind;
- g) eine gebündelte Bauwesen- und Haftpflichtversicherung zu den vom Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen genehmigten Bedingungen abzuschließen und über den Abschluß dieser Versicherungen einen Nachweis zu führen oder nachzuweisen, daß das Risiko der Bauherrin/des Bau-

- herrn mindestens bis zur Abnahme des Bauvorhabens durch den Abschluß einer anderen Bauwesenversicherung für die auszuführenden Bauleistungen versichert ist;
- b) den Nachweis über den Abschluß einer Brandversicherung (gleitende Neuwertversicherung) zu erbringen und die Gebäudeversicherungsbestätigung vorzulegen;
- i) das für jedes Bauvorhaben zu führende Baubuch auf Verlangen jederzeit vorzulegen, wobei auf maschinell erstellten Baubüchern die Richtigkeit der Angaben durch Unterschrift der Bauherrin/des Bauherrn zu versichern ist;
- j) einen schriftlichen Betreuungsvertrag nach Vordruck (RNK Nr. 2733) zu schließen und der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin einzureichen, sofern sie/er sich einer Betreuerin/eines Betreuers, Betreuungsunternehmens oder einer/eines Beauftragten bedient;
- k) auf begründetes Verlangen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin auf eigene Kosten die plangemäße und technisch einwandfreie Baudurchführung nach den der Bewilligung der Förderungsmittel zugrunde liegenden Unterlagen und die zweckentsprechende Verwendung der Finanzierungsmittel durch das Gutachten einer/eines vereidigten Sachverständigen für einzelne oder alle Bauleistungstitel nachzuweisen;
- l) der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin den Baubeginn, die Rohbauabnahme, die Schlußabnahme und die Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens anzuzeigen;
- m) einen Schlußbericht zu fertigen und eine prüfungsfähige Schlußabrechnung aufzustellen;
- n) die Schlußabrechnung und das Baubuch in zeitgemäßer Form vom Tage der Einreichung des Schlußberichts an bis zum Ende der Wohnungsbindung aufzubewahren und diese innerhalb der Aufbewahrungsfrist der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin oder der von ihr beauftragten Stelle sowie dem Bundesrechnungshof und dem Rechnungshof von Berlin auf Verlangen zur Einsichtnahme oder Prüfung einzureichen.
- (5) Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit von Bauherrinnen/Bauherren sowie der Zuverlässigkeit und Eignung der Planungs- und Baudurchführungsbeteiligten kann die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin alle notwendig erscheinenden Auskünfte einholen und, soweit erforderlich, Nachweise über Fachkunde, Einkommens-, Vermögensverhältnisse und vorhandenes Eigenkapital verlangen, um eine umfassende Kreditwürdigkeitsprüfung vornehmen zu können.
- (6) Baubetreuende, Beauftragte und Bauträger sind zu verpflichten, Bauherrinnen/Bauherren und Wohneigentumserwerberinnen/-erwerber in Verträgen an herausgehobener Stelle auf die obligatorische Beratung durch die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin als Voraussetzung für die Förderung eines Bauvorhabens hinzuweisen. In Baubetreuungsverträge, Kaufanwartschafts- und Kaufverträge ist die Bestimmung aufzunehmen, daß die Bauherrinnen/Bauherren oder Erwerberinnen/Erwerber binnen eines Zeitraumes von sechs Wochen nach Vertragsabschluß durch einseitige Erklärung kosten- und entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten können, wenn die Beratung durch die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin ergibt, daß eine Förderung nicht oder nur unter erheblichen Risiken für die Bauherrinnen/Bauherren oder Erwerberinnen/Erwerber gewährt werden kann. Die Beratung hat in der Form eines persönlichen Gesprächs unter Aushandigung entsprechender Modellrechnungen zu erfolgen; sie ist durch eine schriftliche Bestätigung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin nachzuweisen. Das Rücktrittsrecht nach Anlage 4 Buchstabe I bleibt unberührt.
- 5 - Anforderungen an die Baudurchführung
- (1) Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn:

- a) der Bewilligungsbescheid über die Förderungsmittel erteilt ist oder ein vorzeitiger Baubeginn genehmigt ist,
- b) die erforderlichen Ausführungszeichnungen (Werk- und Detailpläne) und Berechnungen vorliegen und
- c) die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung/Lastenberechnung vorgesehenen Finanzierungsmittel nach einer von der Bauherrin/vom Bauherrn verantwortlich durchgeführten genauen Kostenermittlung (Kostenanschlag nach DIN 276, Teil 3, Abschnitt 3) ausreichend erscheinen.
- (2) Mit den Bauarbeiten muß spätestens bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Erteilung des Bewilligungsbescheides über die Förderungsmittel begonnen und der Bau ohne Verzögerung und entsprechend den mit Anerkennungsvermerk versehenen, der Bewilligung zugrunde gelegten Bauzeichnungen und Baubeschreibungen durchgeführt werden. Will die Bauherrin/der Bauherr von den anerkannten Bauunterlagen abweichen, so bedarf es hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin.
- (3) Die Tätigkeit von Generalübernehmern in der Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben ist nicht zulässig.
- (4) Die Bewilligung der Förderungsmittel soll, wenn dies im Interesse einer einwandfreien Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens angezeigt erscheint, davon abhängig gemacht werden, daß die Bauherrin/der Bauherr die Voll- oder Teilbetreuung des Vorhabens einem Betreuungsunternehmen oder einer Betreuerin/einem Betreuer überträgt.
- (5) Durch die Bearbeitung und Anerkennung der für die Bewilligung und Auszahlung von Förderungsmitteln vorzulegenden Unterlagen (Massenberechnungen, Kostenanschläge, Rechnungen und dergleichen) und durch die örtliche Überprüfung der Bauarbeiten wird der Bauherrin/dem Bauherrn gegenüber keine Verantwortung für Angemessenheit der Preise, richtiges Aufmaß, sach- und fachgerechte Ausführung und dergleichen übernommen.

## C. Finanzierung und Förderung der Bauvorhaben

### 6 - Höhe der Eigenleistung

Als angemessen ist eine Eigenleistung anzusehen, die bei Mietwohnungen mindestens 15 v. H., bei Genossenschaftswohnungen, (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen mindestens 10 v. H. der Gesamtkosten eines Bauvorhabens beträgt.

### 7 - Wert des Baugrundstücks

Der Ansatz für den Wert des Baugrundstücks hat auf der Grundlage der Anlage 3 zu erfolgen.

### 8 - Arbeitgebendarlehen

Für Betriebs- und Werkwohnungen hat die Inhaberin/der Inhaber eines Betriebes Finanzierungsbeiträge in angemessener Höhe (in der Regel mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten eines Bauvorhabens) zur Restfinanzierung zu leisten. Für diese Beiträge sind nur solche Zinsbedingungen zuzulassen, wie sie bei öffentlichen Baudarlehen gelten, die im Rahmen der Förderung von Mietwohnungen gewährt werden. Eine grundbuchliche Sicherung von Arbeitgebendarlehen im Range vor den Förderungsmitteln ist unzulässig.

### 9 - Begrenzung der Gesamtkosten sowie Aufwendungsverzichte

(1) In die Schlußabrechnung dürfen keine höheren Grundstücks- und Baukosten eingesetzt werden, als sie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung zugrunde lag, veranschlagt wurden (Auflage gemäß § 51 II. WoBauG).

(2) Verzichte auf den Ansatz laufender Aufwendungen sind abweichend von § 8 b WoBindG für die Dauer bis zur planmäßigen Tilgung der Förderungsmittel zu vereinbaren (§ 27 WoBindG).

#### 10 - Art der Fremdmittel

(1) Als Fremdmittel sind in der Regel unkündbare Tilgungsdarlehen einzusetzen.

(2) Bei Darlehen von Versicherungen darf die Darlehensgewährung mit dem Abschluß von Lebensversicherungen nicht in der Weise gekoppelt sein, daß das Darlehen fällig wird, wenn die Versicherungsprämie nicht voll eingeht oder wenn die Versicherung gekündigt oder in eine beitragsfreie umgewandelt wird.

(3) Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, daß diese nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird.

#### 11 - Einsatz der Förderungsmittel (öffentliche Mittel)

(1) Förderungsmittel dürfen nur für Bauvorhaben bewilligt werden, bei denen die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint. Die Bauherrin/Der Bauherr hat vor Baubeginn den Nachweis zu führen, daß die im Finanzierungsplan aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

(2) Die Förderungsmittel sind als Baudarlehen und/oder als Hilfen zur Deckung der laufenden Aufwendungen, bei Miet- und Genossenschaftswohnungen zu zwei Dritteln als Aufwendungszuschüsse und zu einem Drittel als Aufwendungsdarlehen, einzusetzen.

(3) Mit Baudarlehen und/oder Aufwendungshilfen ist der Bau von Wohnraum für Wohnungsuchende zu fördern, deren Gesamteinkommen die in § 25 in Verbindung mit § 116 Nr. 1 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze nicht oder nur unwesentlich - 5 v. H. - übersteigt.

(4) Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen sind die Aufwendungshilfen vom Anfang des Monats des Bezugs bzw. der mittleren Bezugsfertigkeit an, bei (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen vom Anfang des Bezugsmonats an, für die Dauer von 15 Jahren, längstens jedoch bis zur Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen erststilligen Fremdmittel zu gewähren. Die Anschlußförderung ist Gegenstand gesonderter Richtlinien.

(5) Zum Bau von Wohnheimen können Förderungsmittel unter sinngemäßer Anwendung dieser Vorschriften bewilligt werden.

(6) Erfordert ein Bauvorhaben den Abriß von Wohnraum, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen kann eine Ausnahme von dieser Regelung erteilen, insbesondere wenn durch den Neubau deutlich mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der wirksamen Beseitigung von Wohnungsmangel Rechnung getragen wird.

(7) Für kinderreiche Familien und Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von 50 v. H. und mehr kann ausnahmsweise auch der Erwerb vorhandenen Wohnraums gefördert werden, wenn räumlich unzureichende Wohnverhältnisse gegeben sind. Der Wohnraum muß gut erhalten und nutzungs-gerecht, ferner zur Eigennutzung bestimmt sein.

(8) Die Bauherrin/Der Bauherr von Miet- und Genossenschaftswohnungen ist zu verpflichten, zusätzliche Förderungsmittel während der vorgesehenen Förderungsdauer und - bei

Wahrung der Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit eines Bauvorhabens und Begrenzung des öffentlichen Aufwandes auf den zwingend erforderlichen Umfang - auch nach deren Ablauf (Anschlußförderung) anzunehmen.

(9) Die Bauherrin/Der Bauherr ist zu verpflichten, Förderungsmittel nicht ohne Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin vorzeitig zurückzuzahlen. Für den Fall einer einseitigen vorzeitigen Darlehensrückzahlung ist durch vertragliche Vereinbarung (§ 27 WoBindG) sicherzustellen, daß die soziale Wohnungsbindung bis zum Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung der Darlehen weiter gilt.

(10) Die Umwandlung der geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen darf, solange die Wohnungen der Wohnungsbindung unterliegen, nur mit Genehmigung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin erfolgen.

(11) Neben der Miete dürfen Mietkautionen nicht gefordert werden.

(12) Bauherrinnen/Bauherren, die ihren Verpflichtungen aus früheren Bewilligungen von Förderungsmitteln nicht in vollem Umfang nachgekommen sind, Vorschriften über die Schlußabrechnung nicht eingehalten haben oder deren Bauleistung zu wesentlichen Beanstandungen Anlaß gegeben hat, können von der Gewährung von Förderungsmitteln ausgeschlossen werden.

(13) Die Bauherrin/Der Bauherr von Miet- und Genossenschaftswohnungen hat die Wohnungsuchenden spätestens bei Abschluß des Mietvertrages schriftlich über Höhe und Zeitpunkt der Mieterhöhungen zu unterrichten, die durch planmäßige Kürzung der Förderungsmittel während der Förderungsdauer eintreten.

#### 12 - Förderungshöhe

(1) Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen ist die Förderung im Einzelfall festzusetzen. Die Höhe der Förderung bei (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen ist Gegenstand gesonderter Richtlinien.

(2) Bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung eines Bauvorhabens ist die Kürzung der Aufwendungshilfen vorzubehalten. Eine Kürzung der Aufwendungshilfen ist ferner für den Fall vorzubehalten, daß sie

a) zur Fortführung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues erforderlich und im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten der Bevölkerung, vertretbar ist;

b) infolge einer allgemeinen Anhebung des Mietenniveaus oder aus anderen Gründen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der geförderten Bauvorhaben möglich und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen angeordnet wird.

(3) Sämtliche Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen für die Finanzierungsmittel eines Bauvorhabens sind der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin von der Bauherrin/vom Bauherrn unverzüglich mitzuteilen. Verringert sich der für Zins- und Tilgungsleistungen aufzubringende Gesamtbetrag, sind die bewilligten Aufwendungszuschüsse entsprechend zu vermindern. Erhöhungen der Zins- und Tilgungsleistungen führen zu einer Anpassung der Förderungsmittel, jedoch nur innerhalb des bei Anerkennung der Schlußabrechnung gesetzten Subventionsrahmens. Auf Verlangen hat die Bauherrin/der Bauherr finanzielle Änderungen (z. B. Umfinanzierungen oder Konditionenanpassungen) zu veranlassen, soweit diese wirtschaftlich zumutbar sind. Von diesen Änderungen kann abgesehen werden, wenn die Bauherrin/der Bauherr widerspricht und ihr/sein Interesse das öffentliche Interesse an den Änderungen überwiegt.

### 13 - Verzinsung und Tilgung der Darlehen

#### (1) Öffentliche Baudarlehen

- a) Die Darlehensnehmerin/Der Darlehensnehmer hat auf das Baudarlehen eine jährlich gleichbleibende Leistung zu entrichten.
- b) Das Baudarlehen ist mit höchstens 7 v. H. jährlich zu verzinsen und mit mindestens 1 v. H. jährlich zu tilgen. Eine Anhebung des Zinssatzes für das Baudarlehen ist unter den in Nr. 12 Abs. 2 angegebenen Voraussetzungen vorzubehalten.
- c) Eine Erhöhung der Tilgung darf vor Ablauf der Zeit nicht gefordert werden, die sich für die Tilgung der erststelligen Finanzierungsmittel ergibt. Danach ist die Tilgung des Baudarlehens um die Beträge zu erhöhen, die durch Tilgung von Vorlasten frei werden.
- d) Die Verzinsung des Baudarlehens beginnt mit dem Monatsersten, der auf den Bezug bzw. die von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin bestimmte mittlere Bezugsfertigkeit der Wohnungen folgt.
- e) Die Verpflichtung zur Tilgung des Baudarlehens beginnt mit dem auf den Bezug bzw. die mittlere Bezugsfertigkeit der Wohnungen folgenden 1. April oder 1. Oktober.

#### (2) Aufwendungsdarlehen

- a) Das Aufwendungsdarlehen ist bei Miet- und Genossenschaftswohnungen nach Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel zu verzinsen und zu tilgen. Wird für die Tilgung der Fremdmittel ein Zeitraum von mehr als 30 Jahren benötigt, kann für den Beginn der Verzinsung und Tilgung des Aufwendungsdarlehens ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden.
- b) Das Aufwendungsdarlehen ist mit höchstens 7 v. H. jährlich zu verzinsen und mit mindestens 2 v. H. jährlich zu tilgen.
- c) Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeitrag sind unter entsprechender Anwendung von Absatz 1 Buchstabe a so zu bemessen, daß das Aufwendungsdarlehen spätestens mit Ablauf des 30. Jahres nach der Tilgung der erststelligen Finanzierungsmittel getilgt ist.

### 14 - Verwaltungskostenbeitrag und Bearbeitungsgebühr

- (1) Für Baudarlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital, mindestens aber von 20 v. H. des Ursprungskapitals, zu zahlen. Auf Antrag der Darlehensnehmerin/des Darlehensnehmers ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag vom Ursprungskapital, nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals nur noch von den verbleibenden 50 v. H. zu erheben. Der Antrag muß spätestens bis zur Bewilligung des Baudarlehens vorliegen. Ein Widerruf ist nicht zulässig. Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit dem Monatsersten, der auf den Bezug bzw. die mittlere Bezugsfertigkeit der Wohnungen folgt.
- (2) Für Baudarlehen ist außerdem eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1,25 v. H. des bewilligten Darlehens zu erheben, die bei der Auszahlung der ersten Darlehensrate zu verrechnen ist.
- (3) Für die Gewährung von Aufwendungshilfen bei Miet- und Genossenschaftswohnungen wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe 110 DM je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche erhoben.
- (4) Für Aufwendungsdarlehen ist von dem für die Verzinsung und Tilgung maßgebenden Zeitpunkt an ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital, mindestens aber von 20 v. H. des Ursprungskapitals, zu zahlen.

### 15 - Sicherung der Darlehen

- (1) Die Darlehensverträge über Baudarlehen oder Aufwendungsdarlehen sind zwischen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin als Darlehensgeberin und der Bauherrin/dem Bauherrn als Darlehensnehmerin/Darlehensnehmer zu schließen.
- (2) Die Darlehen sind durch Eintragung eines Grundpfandrechts mit dem von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin vorzuschreibenden Rang zu sichern. Solange die dingliche Sicherung noch nicht möglich ist, ist ersatzweise eine andere bankübliche Sicherheit zu fordern. Alle übrigen zur Finanzierung eines Bauvorhabens eingesetzten Fremdmittel können den Darlehen im Rang vorgehen. Bei Grundschulden ist zu verlangen, daß Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin abtreten.
- (3) Die Darlehen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann die dingliche Sicherung auf einem anderen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin genehmen Grundstück erfolgen. Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin kann ferner verlangen, daß neben dem Baugrundstück weitere Sicherungen nachgewiesen werden.

### D. Förderungsverfahren

#### 16 - Antragstellung

- (1) Der Antrag auf Bewilligung von Förderungsmitteln für ein Bauvorhaben ist von der Bauherrin/vom Bauherrn oder der Eigentümerin/der Eigentümer auf Formblatt (2fach) bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin einzureichen.
- (2) Förderungsmittel können nur bewilligt werden, wenn der Antrag vor Baubeginn, bei Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen (Vorratsbau) spätestens bis zum Ablauf von drei Monaten nach Abschluß des Kaufvertrages gestellt worden ist (Ausschlußfrist).

#### 17 - Antragsprüfung

- (1) Nach Vorliegen eines Förderungsantrages stellt die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin fest, ob und gegebenenfalls wann ein Bauvorhaben im Wohnungsbauprogramm berücksichtigt werden kann.
- (2) Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin prüft, ob die Voraussetzungen für eine Bewilligung von Förderungsmitteln nach Maßgabe dieser Vorschriften und der übrigen anzuwendenden wohnungsrechtlichen Bestimmungen gegeben sind.

#### 18 - Antragsentscheidung

- (1) Nach Abschluß der Prüfung des Förderungsantrages durch die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin entscheidet der Bewilligungsausschuß als Bewilligungsstelle über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel und im Rahmen des Wohnungsbauprogramms.
- (2) Der Bewilligungsausschuß setzt sich zusammen aus den für das Bau- und Wohnungswesen, für Finanzen und für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltungen sowie der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin. Geschäftsstelle des Ausschusses ist die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin.
- (3) Der Bewilligungsausschuß gibt sich eine Geschäftsordnung. Er kann seine Antragsentscheidungsbefugnis für einzelne Bereiche der Förderung auf die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin übertragen.
- (4) Entscheidungen des Bewilligungsausschusses sind der Antragstellerin/dem Antragsteller durch die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in einem Bewilligungsbescheid unter

Beachtung der Formvorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes und der hierzu erlassenen Ausführungsvorschriften bekanntzugeben.

(5) Der Bewilligungsbescheid kann Auflagen und Bedingungen enthalten. In den Bescheid ist ein Hinweis auf die Regelung in Nummer 9 Abs. 1 aufzunehmen. Ferner ist die Zahl der Wohnungen, welche nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises überlassen werden dürfen, im Bescheid anzugeben.

#### 19 - Widerruf des Bewilligungsbescheides

(1) Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin kann den Bewilligungsbescheid widerrufen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

- a) die Antragstellerin/der Antragsteller ihr unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren;
- b) Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, daß die Antragstellerin/der Antragsteller nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist;
- c) der Bau nicht innerhalb von sechs Monaten nach Aushändigung des Bewilligungsbescheides auf der Baustelle begonnen ist;
- d) das Baubuch nicht ordnungsgemäß geführt oder seine Vorlage verweigert wird;
- e) die Antragstellerin/der Antragsteller bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin von den der Bewilligung zugrunde gelegten Bauzeichnungen und der entsprechenden Baubeschreibung abweicht;
- f) unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden;
- g) Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht erfüllt oder eingehalten werden;
- h) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für ein Grundstück angeordnet worden ist, das Konkurs- oder das Vergleichsverfahren beantragt oder die Einleitung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
- i) ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung der Vermietung zugeführt, die Eigennutzung somit aufgegeben und von der Eigentümerin/dem Eigentümer zwecks Kostendeckung der Übergang von der Vergleichs- zur Kostermiete beantragt wird.

(2) Wird gegen Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides und die Bestimmungen der Schuldurkunden schuldhaft verstoßen, kann die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin

- a) für die Dauer des Verstoßes den Zinssatz für das Baudarlehen und die gezahlten Beträge des Aufwendungsdarlehens auf 8 v. H. jährlich erhöhen und die Zinsen zur sofortigen Zahlung fällig stellen;
- b) das Baudarlehen, gezahlte Beträge des Aufwendungsdarlehens und die hierfür bestellten Grundpfandrechte ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur sofortigen Rückzahlung fällig stellen. Die Kündigung der Darlehen kann auf die Teilbeträge beschränkt werden, die während der Dauer des Verstoßes ausgezahlt worden sind. Die gekündigten Darlehensbeträge sind vom Tage der Fälligkeit an mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Wird die Bewilligung von Aufwendungszuschüssen widerrufen, hat die Zuschußnehmerin/der Zuschußnehmer die gezahlten Beträge zu erstatten und vom Empfang an mit 3 v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

#### E. Auszahlung und Abrechnung der Förderungsmittel

##### 20 - Zuständigkeit

Zuständig für die Auszahlung und Abrechnung der Förderungsmittel, die Prüfung der Auszahlungsanträge, der Schlußabrechnung und des Schlußberichts über ein Bauvorhaben ist die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin.

##### 21 - Auszahlungsvoraussetzungen

(1) Förderungsmittel dürfen in der Regel erst nach Erfüllung der im Bewilligungsbescheid enthaltenen Auflagen und Bedingungen und, soweit eine grundbuchliche Sicherung gefordert worden ist, nach rangrichtiger Eintragung ins Grundbuch auf Antrag der Bauherrin/des Bauherrn ausgezahlt werden.

(2) Die Bauherrin/Der Bauherr ist zu verpflichten,

- a) bei der Gewährung eines Baudarlehen die ausgezahlten Darlehensbeträge zur Zahlung der bisher von ihm anerkannten Leistungen und Lieferungen zu verwenden;
- b) bei der Gewährung von Aufwendungshilfen die ausgezahlten Beträge für die Deckung der laufenden Aufwendungen einzusetzen.

(3) Auszahlungen sind erst nach Vorliegen folgender Unterlagen zulässig:

- a) Teilbaugenehmigung oder Baugenehmigung für mit Baudarlehen geförderte Bauvorhaben;
- b) Schlußabnahmeprotokoll für mit Aufwendungshilfen geförderte Bauvorhaben;
- c) eine vor Baubeginn abzugebende schriftliche Erklärung der Bauherrin/des Bauherrn und der/des für die Baudurchführung verantwortlichen Architektin/Architekten, daß die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgesehenen Finanzierungsmittel nach einer von ihnen verantwortlich durchgeführten genauen Kostenermittlung (Kostenanschlag nach DIN 276 Abs. 3.2) ausreichend sind und die Gewähr für einen sofortigen Baubeginn gegeben ist;
- d) eine schriftliche Bestätigung der Bauherrin/des Bauherrn, daß sie/er die Verpflichtung des Treuhänders für alle zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Finanzierungsmittel anerkennt und über diese Mittel nur gemeinsam mit dem Treuhänder verfügen wird (falls die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin die Einrichtung eines Bauonderkontos nach Nummer 22 Abs. 1 Buchstabe a gefordert hat);
- e) Nachweis über den Abschluß der Bauwesen- und Haftpflichtversicherung.

(4) Anträge auf Auszahlung von Förderungsmitteln sind

- a) zweifach auf Vordruck für die Auszahlung von Baudarlehen oder Teilbeträgen des Baudarlehen,
- b) zweifach formlos für die Auszahlung von Aufwendungshilfen zu stellen.

(5) Bei Auszahlungsanträgen ist auf Anforderung das Baubuch vorzulegen.

##### 22 - Auszahlungsbeschränkungen

(1) Bei der Förderung eines Bauvorhabens mit Baudarlehen kann die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin die Auszahlung von Förderungsmitteln davon abhängig machen, daß

- a) Zahlung auf ein Sonderkonto der Darlehensnehmerin/des Darlehensnehmers bei einem Berliner Bankinstitut geleistet wird, über das nur unter Mitwirkung eines ihr gegenüber verpflichteten Treuhänders verfügt werden darf (Bausonderkonto);

- b) die Darlehensnehmerin/der Darlehensnehmer sich verpflichtet, auch die übrigen Finanzierungsmittel über das in Buchstabe a genannte Bausonderkonto zu leiten;
- c) die Darlehensnehmerin/der Darlehensnehmer die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin schriftlich beauftragt, an die Aussteller von ihm und dem Treuhänder anerkannter Rechnungen unmittelbar Zahlungen zu leisten.

(2) Die Auszahlung von Förderungsmitteln kann so lange zurückgestellt werden, bis

- a) die ordnungsgemäße Verwendung aller für die Bauherrin/den Bauherrn verfügbaren Beträge aus den im Finanzierungsplan aufgeführten Mitteln, insbesondere der bereits ausgezahlten Teilbeträge aus dem Baudarlehen, nachgewiesen worden ist;
- b) die wesentlichen Mängel beseitigt worden sind, die wegen nicht ordnungsgemäßer Baudurchführung zu Beanstandungen geführt haben;
- c) andere sich aus dem Darlehensvertrag ergebende Verpflichtungen der Bauherrin/des Bauherrn erfüllt worden sind.

### I. Auszahlung von Baudarlehen

#### 23 - Wahl des Auszahlungsverfahrens

(1) Die Bauherrin/Der Bauherr kann bei Baudarlehen die Auszahlung in Teilbeträgen entweder nach Baufortschritt (Nummer 25) oder nach Fälligkeit der Bauforderungen (Nummer 26) beantragen.

(2) Wird auf Antrag eine Vorauszahlung nach Nummer 24 gewährt, so sind nach Nummer 25 oder 26 zu zahlende Darlehensbeträge zunächst nur mit dieser Vorauszahlung zu verrechnen.

#### 24 - Vorauszahlung

Auf Baudarlehen kann eine Vorauszahlung von 10 v. H., bei besonderer Art der Bauausführung (Vorfertigung) von 30 v. H. der Darlehenssumme geleistet werden, wenn eine Bestätigung des beurkundenden Notars vorliegt, daß der Eintragungsantrag sowie sämtliche zur rangrichtigen Eintragung erforderlichen Urkunden bei dem zuständigen Grundbuchamt eingereicht worden sind und der rangrichtigen Eintragung des Grundpfandrechts keinerlei Hindernisse entgegenstehen.

#### 25 - Auszahlung nach Baufortschritt.

(1) Teilbeträge des Baudarlehen werden entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt, und zwar, gegebenenfalls für jedes Gebäude eines Bauvorhabens getrennt, nach

- den Rohbauarbeiten des Kellergeschosses einschließlich der Kellergeschoßdecke, bei kellerlosen Gebäuden den Rohbauarbeiten des Erdgeschosses einschließlich der Erdgeschoßdecke, bis zu 50 v. H. des Darlehens;
- Ausführung aller Rohbauarbeiten bis zu 20 v. H. des Darlehens;
- den Installationsarbeiten für Strom, Gas, Be- und Entwässerung, dem Innenputz und dem Einsetzen der Fenster bis zu 20 v. H. des Darlehens;
- Bezugsfertigkeit bis zu 5 v. H. des Darlehens;
- vollständiger Fertigstellung der Arbeiten am Baukörper und an den Außenanlagen, wenn der Schlußbericht eingereicht und von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin anerkannt worden ist, 5 v. H. des Darlehens. Wird ein anerkenntnisfähiger Schlußbericht nicht innerhalb von 6 Monaten bearbeitet und anerkannt, ist der Restbetrag unverzüglich innerhalb eines Monats auszuzahlen.

(2) Abweichend von Absatz 1 können bei Ausbau und Erweiterung von Gebäuden nach Ausführung aller Rohbauarbeiten 50 v. H., nach den Installationsarbeiten für Strom, Gas, Be- und Entwässerung, dem Innenputz und dem Einsetzen der Fenster 40 v. H. des Darlehens ausgezahlt werden.

(3) Umfaßt ein Bauvorhaben mehrere zur gleichen Wirtschaftseinheit gehörende Gebäude, so sind die nach Absatz 1 und 2 auf die einzelnen Gebäude entfallenden Darlehensanteile nach dem Verhältnis der Wohnfläche zu ermitteln.

#### 26 - Auszahlung nach Fälligkeit der Bauforderungen

(1) Das Baudarlehen kann auch in Teilbeträgen nach Fälligkeit der sich aus der Baudurchführung ergebenden Zahlungsverpflichtungen der Bauherrin/des Bauherrn ausgezahlt werden.

(2) Zahlungsverpflichtungen im Sinne des Absatzes 1 sind von der Bauherrin/vom Bauherrn und von der Architektin/vom Architekten geprüfte und anerkannte Forderungen, die durch Rechnungen oder Zwischenrechnungen ausgewiesen sind oder sich aus den vertraglichen Vereinbarungen (z. B. termingemäße Abschlagszahlungen bei Pauschalaufträgen) ergeben und in der Schlußabrechnung nachgewiesen werden dürfen.

(3) Die Höhe der Teilbeträge ist den Zahlungsverpflichtungen der Bauherrin/des Bauherrn entsprechend - in der Regel nach dem Verhältnis des Darlehens zu den veranschlagten Baukosten - zu ermitteln.

(4) Die einzelnen Darlehensraten sollen mindestens 20 v. H. des Darlehens erreichen.

(5) Ein Restbetrag von 5 v. H. darf erst ausgezahlt werden, wenn die Schlußabrechnung fertiggestellt, der Schlußbericht eingereicht und von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin anerkannt worden ist. Nummer 25 Abs. 1 Satz 2 des letzten Spiegelstriches gilt entsprechend.

### II. Auszahlung von Aufwendungshilfen

#### 27 - Auszahlungsverfahren

(1) Auszahlungen sind in der Regel erst nach Anerkennung der Schlußabrechnung zu leisten. Vor diesem Zeitpunkt können - insbesondere für Wohnungen, die bereits bezogen sind - Abschlagszahlungen gewährt werden, die mit der ersten, nach Anerkennung der Schlußabrechnung fällig werdenden Zahlung zu verrechnen sind.

(2) Die in Absatz 1 genannten Mittel sind in vierteljährlichen Raten auszuzahlen. Nach Zahlung der ersten Rate sind die weiteren Raten für das jeweils laufende Kalenderjahr zu den im Bewilligungsbescheid genannten Zahlungsterminen zu leisten.

### III. Schlußabrechnung

#### 28 - Bereitstellungsfrist

Die Bauherrin/der Bauherr hat die Schlußabrechnung unverzüglich spätestens fünf Monate nach der Schlußabnahme des Bauvorhabens fertigzustellen. Auf Antrag der Bauherrin/des Bauherrn kann diese Frist in begründeten Ausnahmefällen einmalig um fünf Monate verlängert werden. Für bis zu diesem Zeitpunkt nicht nachweisbare Kosten sind Rückstellungen zu bilden.

#### 29 - Schlußbericht

(1) Die Fertigstellung der Schlußabrechnung ist von der Bauherrin/vom Bauherrn durch den Schlußbericht (zweifach auf Vordruck) anzuzeigen.

(2) Umfaßt ein Bauvorhaben auch Bauteile, für die keine Förderungsmittel gewährt wurden (z. B. gewerbliche Räume), muß der Schlußbericht über das Bauvorhaben auch die Gesamtkosten dieser nicht geförderten Bauteile ausweisen.

## 30 - Gegenstand der Schlußabrechnung

(1) Die Schlußabrechnung ist für das Gebäude oder für die Wirtschaftseinheit, die der Bewilligung der Förderungsmittel zugrunde gelegt worden ist, aufzustellen; sie muß die Gesamtkosten aller zur Wirtschaftseinheit gehörenden Gebäude beinhalten.

(2) Lagen der Bewilligung der Förderungsmittel Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde, so müssen die Gesamtkosten in der Schlußabrechnung so aufgeteilt werden, wie sie in den Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen zu berücksichtigen sind.

## 31 - Inhalt der Schlußabrechnung

(1) Die Schlußabrechnung muß enthalten

- a) eine Zusammenstellung der Gesamtkosten nach dem im Vordruck für den Schlußbericht enthaltenen Muster;
- b) die Entwurfs- und Ausführungszeichnungen;
- c) den vor Baubeginn aufgestellten Kostenanschlag nach DIN 276, Teil 3, Abschnitt 3, mit Massenberechnungen und Leistungsverzeichnissen;
- d) die vollständigen Verdingungsunterlagen, insbesondere
  - aa) die Niederschriften nach § 22 Nr. 4 und 5 VOB Teil A (Submissionsprotokolle), ferner die Niederschriften über die Gründe für die Aufhebung einer öffentlichen oder beschränkten Ausschreibung (§ 26 VOB Teil A) sowie über Verlauf und Ergebnis von Verhandlungen, deren Gegenstand die freihändige Vergabe von Bauleistungen und Lieferungen war;
  - bb) die Bauverträge, den Architektenvertrag und alle sonstigen eine Auftragsvergabe betreffenden rechtsverbindlichen Erklärungen;
- e) die Belege über die Höhe der in der Zusammenstellung der Gesamtkosten berücksichtigten Kosten (die Belege über Kosten von Bauleistungen müssen prüfungsfähige Rechnungen im Sinne des § 14 Nr. 1 VOB Teil B sein, denen Massenberechnungen und - soweit erforderlich - Abrechnungszeichnungen und andere Belege beigelegt sind);
- f) die Wohnflächenberechnung nach Teil IV der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV -;
- g) die Berechnung des umbauten Raumes nach dem als Anlage 2 zur Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - wiedergegebenen Auszug aus dem Normblatt DIN 277;
- h) die Zahlungsbelege.

(2) Die in Absatz 1 Buchstabe d, e und h genannten Bestandteile der Schlußabrechnung müssen entsprechend der Reihenfolge ihrer Berücksichtigung in der Zusammenstellung der Gesamtkosten (davon die Kosten der Gebäude und der Außenanlagen nach Bauleistungstiteln) übersichtlich geordnet sein.

(3) Die Gesamtkosten sind in der Schlußabrechnung nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - aufzuführen.

(4) Im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens erhobene Forderungen dürfen in der Schlußabrechnung nur in der Höhe berücksichtigt werden, in der sie von der Bauherrin/vom Bauherrn als richtig und als für sie/ihn verbindlich anerkannt worden sind.

(5) Strittige Forderungen sowie vorgenommene Einbehalte sind im Schlußbericht anzugeben.

## 32 - Auskunftspflicht

Die Bauherrinnen/Bauherren und Eigentümerinnen/Eigentümer sind zu verpflichten, der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin, dem Rechnungshof von Berlin und der

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten und nach Anerkennung der Schlußabrechnung, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung und Untersuchung des Grundstücks durch Beauftragte zu ermöglichen und die Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren.

## F. Sonderbestimmungen für Wohneigentum

## 33 - Förderung

(1) Baudarlehen können Bauherrinnen und Bauherren, die Kaufeigenheime oder Kaufeigentumswohnungen im Vorratsbau errichten, mit der Auflage bewilligt werden, daß diese die Darlehen mit dem Kauf auf nach Nummer 11 Abs. 3 berechnigte Erwerberinnen/Erwerber übertragen.

(2) Erklärt die Bauherrin/der Bauherr oder die Erwerberin/der Erwerber von Wohneigentum, daß ihnen gegenüber den Unterlagen, die der Bewilligung der Förderungsmittel zugrunde lagen, keine Baumehrkosten entstanden sind oder daß sie solche Mehrkosten mit Eigenmitteln finanzieren, kann auf eine Schlußabrechnung verzichtet werden.

(3) Bei Eigentumswohnungen ist von einer Gesamthaft und von einem Gesamtgrundpfandrecht für das Darlehen abzu- sehen, soweit dies auch bei den im Rang vorgehenden Grundpfandrechten geschieht.

(4) Die Förderung von (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen ist nur zulässig, wenn die Belastung, die sich aus der Eigentumsbildung ergibt, nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage der Antragstellerin/des Antragstellers beeinträchtigt. Die Belastung muß auf Dauer tragbar erscheinen. Die Belastung der Bauherrin/des Bauherrn oder der Erwerberin/des Erwerbers von (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen ist in der Regel als tragbar anzusehen, wenn deren Gesamteinkommen nach Abzug der Belastungen aus dem Wohneigentum und aus sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreicht, um - gemessen an den Regelsätzen für Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt in der jeweils gültigen Fassung des Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) - einen angemessenen Lebensunterhalt zu gewährleisten. Dabei sind die Regelsätze für Haushaltsvorstände, für Alleinstehende und für sonstige Haushaltsangehörige vom Beginn des 19. Lebensjahres an zu verdoppeln und die sonstigen Regelsätze um den halben Betrag zu erhöhen. Die Beträge sind auf volle Zehnerbeträge auf- oder abzurunden. Bei der Berechnung der zum Lebensunterhalt verbleibenden Mittel sind alle Ausgaben für das Wohneigentum, sonstige Zahlungsverpflichtungen und die Krankenversicherungsbeiträge von den Einnahmen, das sind das Nettoeinkommen aller das Wohneigentum beziehenden Personen (ohne 13. Monatsgehalt), langfristig zu erwartende Leistungen, wie Kindergeld, Wohnungsbauförderungsmittel und Mieteinnahmen aus einer im Eigenheim gelegenen zweiten Wohnung, abzuziehen.

(5) Bei (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen haben Bauherrinnen/Bauherren bzw. Erwerberinnen/Erwerber durch eine Bescheinigung des zuständigen Wohnungsamtes nachzuweisen, daß sie nach den Vorschriften des II. WoBauG berechtigt sind, den geförderten Wohnraum selbst zu benutzen.

(6) Bauherrinnen/Bauherren von Wohneigentum dürfen Förderungsmittel nur bewilligt werden, wenn sie vor dem Abschluß von Verträgen, die im Zusammenhang mit dem zu fördernden Bauvorhaben stehen, die Beratung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in Anspruch genommen haben und dies in geeigneter Form nachweisen.

## 34 - Veräußerung

(1) Die Bauherrin/der Bauherr von Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen hat diese ohne Einschaltung einer

Maklerin/eines Maklers zu veräußern, es sei denn, sie/er verpflichtet sich dieser/diesem gegenüber, die dadurch entstehenden Kosten (Provision) allein zu tragen. Durch eine Vereinbarung mit der Bauherrin/dem Bauherrn ist ein Rechtsanspruch der Erwerberin/des Erwerbers auf Einhaltung dieser Verpflichtung sicherzustellen.

(2) Zum Schutz der Erwerberinnen/Erwerber von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen müssen die in Anlage 4 enthaltenen Mindestanforderungen an die Veräußerungsverträge erfüllt sein.

## G. Schlußbestimmungen

### 35 - Bestimmungen verschiedenen Inhalts

(1) Antragstellerinnen und Antragsteller haben keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihnen durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Förderungsmitteln und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

(2) Vordrucke, die in diesen Bestimmungen erwähnt sind und für Verträge oder Anträge auf Bewilligung und Auszahlung von Förderungsmitteln sowie für den Schlußbericht benötigt werden, sind über den Fachhandel, bei Reimer Nachf. Kühn (RNK) Berlin und beim Hammonia-Verlag Hamburg zu beziehen.

(3) Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, bei Ausnahmen mit bedeutsamen finanziellen Auswirkungen im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen.

### 36 - Übergangsregelung

Wird der Antrag auf Förderung eines Bauvorhabens vor dem 1. Januar 1991 gestellt und liegen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin bis zu diesem Datum die Unterlagen vollständig und prüffähig vor, kann auf Wunsch der Antragstellerin/des Antragstellers die Bewilligung der Förderungsmittel auf der Grundlage der Richtlinien über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues in Berlin vom 28. Juli 1977 - WFB 1977 - erfolgen.

### 37 - Außerkrafttreten anderer Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Vorschriften treten außer Kraft:

- Richtlinien über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues in Berlin vom 28. Juli 1977 - WFB 1977 - (ABl. S. 1188 / DBI. VI S. 126), zuletzt geändert durch Rundschreiben vom 10. Dezember 1987 (ABl. S. 1694 / DBI. VI S. 60)
- Richtlinien für die Auszahlung und Abrechnung von öffentlichen Mitteln vom 3. August 1977 (ABl. S. 1210 / DBI. VI S. 148), zuletzt geändert durch Rundschreiben vom 10. Dezember 1987 (ABl. S. 1694 / DBI. VI S. 60)
- Richtlinien für die Bearbeitung von Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Zuwendungen Berlins vom 3. August 1977 (ABl. S. 1209 / DBI. S. 147), zuletzt geändert durch Rundschreiben vom 10. Dezember 1987 (ABl. S. 1694 / DBI. VI S. 60)
- Richtlinien zur Ausstellung von Bescheinigungen über den Grundstückswert im Zusammenhang mit der Wohnungsbauförderung und über den Ausschluß der Wohnungsbauförderung bei überhöhten Grundstückskaufpreisen (Grundstückswertbescheinigungs-Richtlinien) vom 14. März 1988 (ABl. S. 490 / DBI. VI S. 11).

### 38 - Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am 16. Juli 1990 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 1999 außer Kraft.

## Anlage 1

(zu Nummer 3)

### Bauliche Anforderungen an den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin

#### I. Planung der Wohngebäude

1. Die Wohngebäude sind hinsichtlich der Zahl der Wohnungen je Treppenaufgang und Geschöß und der Art ihrer inneren Erschließung so zu planen, daß sie überschaubar und kommunikationsfreundlich sind. Unübersichtliche Hauseingangsbereiche sind zu vermeiden.
2. Die Lage der Wohnräume muß eine gute Besonnung und Beleuchtung mit Tageslicht gewährleisten. Reine Nordlagen von Wohnungen sind nicht zulässig. Nach Möglichkeit sind auch die Sanitärräume mit Fenstern auszustatten.
3. Wohnungen in Kellergeschossen, Einraumwohnungen und 1-Zimmer-Wohnungen sind nicht förderungsfähig.
4. Die Wohnungen sind mit Terrassen, Balkonen, Loggien oder Wintergärten zu versehen, deren Grundfläche mindestens  $1,80 \times 2,30$  m beträgt. Diese Anlagen sollen eine gute Besonnung gewährleisten, bei Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden nicht unmittelbar nebeneinander liegen und weitestgehenden Schutz vor gegenseitiger Beeinträchtigung bieten.
5. 1- und 2-Familienhäuser sind zu unterkellern. Der Keller soll über eine Innentreppe erreichbar sein.
6. Außenganghäuser sind zu vermeiden.
7. Wohngebäude mit 5 und mehr Vollgeschossen sind mit Aufzug auszustatten. Die Haltepunkte des Aufzuges sind so anzulegen, daß sie vom Gebäude- bzw. Wohnungseingang stufenlos erreicht werden können. Die Aufzugskabine muß eine Mindestfläche von  $1,10 \times 1,40$  m und eine lichte Kabinenöffnung von 0,90 m aufweisen; sie ist mit einem festmontierten Klappsitz und Haltegriffen auszurüsten.
8. Bei Mehrfamilienhäusern sind nachfolgende Einrichtungen bzw. Anlagen vorzusehen:
  - leicht und stufenlos erreichbare, ausreichend große, verschließbare Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder. Für Wohnungen mit bis zu 2 Zimmern ist eine Abstellfläche für mindestens 1 Fahrrad, für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern die Fläche für 2 Fahrräder vorzusehen. Im Interesse der Diebstahlsicherung sind die Räume mit abschließbaren Bereichen für je 5 Fahrräder auszustatten;
  - automatische Treppenbeleuchtung, Hausklingel- und Türöffneranlage mit beleuchteter Klingeldruckplatte und Gegensprechanlage;
  - Leerrohrnetz für die Fernmeideleitungen mit Abzweigungen bis in die Wohnungen;
  - verschließbare Unterbringung der elektrischen Verbrauchszähler für die Wohnungen an geeigneter Stelle im Gebäude;
  - Gemeinschaftsantenne und/oder Breitbandkabelnetzanschluß einschließlich der Anschlußpunkte in den Wohnungen;
  - stufenloser Zugang rückwärtiger Freiflächen, insbesondere des Kinderspielplatzes vom Treppenraum aus.
9. Zum Schutz der Wohnungen gegen Lärm sind die Anforderungen nach Nummer 5 der DIN 4109 zu erfüllen, dabei ist die ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Maßnahmen zur Schallschirmung sowie schallabsorbierende Maßnahmen sind, soweit das Erfordernis dies rechtfertigt, grundsätzlich förderungsfähig. Die

Beeinträchtigung von Wohnungen an Straßen und sonstigen Verkehrswegen mit erhöhtem Verkehrslärm – insbesondere an Durchgangsstraßen, Autobahnen, Straßenkreuzungen mit Lichtsignalanlagen – ist durch entsprechende Grundrißgestaltung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dabei soll keine Wohnung einseitig zum Verkehrslärm hin orientiert werden.

## II. Planung der Wohnungen

### 1. Wohnflächen

a) Die Wohnfläche von Mietwohnungen soll bei

1½-Zimmer-Wohnungen	50 m <sup>2</sup> ,
2-Zimmer-Wohnungen	65 m <sup>2</sup> ,
3-Zimmer-Wohnungen	80 m <sup>2</sup> ,
4-Zimmer-Wohnungen	90 m <sup>2</sup>

nicht überschreiten. Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 12 m<sup>2</sup> erhöhen.

b) Die Wohnungen sollen so gestaltet werden, daß sie sich wandelnden Wohnbedürfnissen anpassen lassen. Zwischen den Wohnräumen flexibel stell- und montierbare Wände sind förderungsfähig.

Für jede Wohnung ist ein Zimmer zur Erfüllung allgemeiner Wohnzwecke vorzusehen, das in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Wohnung steht und zweckmäßig möbliert werden kann. Die Wohnfläche für diesen Raum soll mindestens 18 m<sup>2</sup> betragen und nur bei Anordnung eines separaten Esstisches oder zugunsten einer Vergrößerung der übrigen Zimmer unterschritten werden. Die Küchen müssen eine Wohnfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> und einen Rauminhalt von mindestens 20 m<sup>3</sup> aufweisen. Innenliegende Kochnischen sind nicht zulässig. Bei Wohnungen mit nur einem Kinderzimmer darf dessen Fläche 12 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Zimmer mit einer Wohnfläche von weniger als 10 m<sup>2</sup>, jedoch mehr als 6 m<sup>2</sup> sind nur bei 1½-Zimmer-Wohnungen zulässig. Übertiefe, schlauchartige Zimmer und gefangene Räume sind zu vermeiden.

c) Bei (Kauf-) Eigenheimen und (Kauf-) Eigentumswohnungen beträgt die förderungsfähige Wohnfläche bis

50 m <sup>2</sup> für 1 Person,
60 m <sup>2</sup> für 2 Personen,
80 m <sup>2</sup> für 3 Personen.

Sie kann sich um 10 m<sup>2</sup> erhöhen.

- für jede weitere zum Familienhaushalt rechnende Person,
- bei Nachweis einer Schwangerschaft ab 4. Monat,
- Schwerbehinderung eines Familienmitgliedes oder
- sofern Eheleute das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und nicht länger als 5 Jahre verheiratet sind.

d) Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind Terrassen, Balkone, Loggien, Dach- und Wintergärten mit der Hälfte ihrer Grundfläche, höchstens jedoch 10 % der Wohnfläche der Wohnung anzurechnen.

e) Die Wohnfläche einer zweiten Wohnung in (Kauf-) Eigenheimen darf die förderungsfähige Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreiten.

### 2. Ausstattung der Wohnungen

a) Grundriß und Ausstattung der Wohnungen sollen eine wirtschaftliche, hygienisch einwandfreie, praktische und unfallsichere Haushaltsführung ermöglichen.

b) Zur Ausstattung der Wohnungen gehören Wohnungsabschluß mit Vorraum in der Wohnung, Küche, Bad und WC,

Sammel- oder Etagenheizung, elektrische Installationen, Keller- oder entsprechender Abstellraum außerhalb und Abstellraum innerhalb der Wohnung, Fenster und Türen, Fußböden, Decken und Wände in bezugsfertiger Ausführung.

c) Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sollen außer dem Bad ein zusätzliches, räumlich getrenntes WC, solche mit 6 und mehr Zimmern anstelle des zusätzlichen WCs ein Duschbad mit WC und einen Hausarbeitsraum mit einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> erhalten.

d) Wohnungsabschlußtüren müssen den Anforderungen der DIN 18 103 in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

e) Küchen- und Badfenster sowie mindestens je 1 Fenster in Wohn- und Schlafräumen sind mit einem Lüftungsfügel (Kipp- oder Klappflügel) oder – soweit es sich nicht um den zweiten Rettungsweg (§ 15 BauO Bln) handelt – einer regulierbaren Lüftungsmöglichkeit (Spaltlüftung) zu versehen; alle beweglichen Fensterelemente, die im Erdgeschoß gelegen oder sonst ohne Hilfsmittel von außen erreichbar sind, müssen mit abschließbaren Griffen oder einer sonstigen einbruchhemmenden Verriegelung ausgestattet sein.

Fenster und Balkon- oder ähnliche Türen, die im Erdgeschoß gelegen oder sonst ohne Hilfsmittel von außen erreichbar sind, müssen mit einbruchhemmenden Roll- oder Fensterläden mit einbruchhemmender Verriegelung oder Sicherheitsverglasung mit innenliegendem Sichtschutz ausgestattet sein.

f) Die lichte Durchgangshöhe bei Türen soll 2,10 m nicht unterschreiten.

g) Im Interesse einer möglichen Nutzung der Wohnungen mit Rollstuhl darf – mit Ausnahme des zusätzlichen, vom Bad räumlich getrennten WCs bei Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern – das lichte Öffnungsmaß aller Türen 80 cm nicht unterschreiten. Schwellen sind zu vermeiden, Fußbodendifferenzen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### 3. Ausstattung von Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum

a) Soweit nachfolgend keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden, sind für Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum die DIN 18 022 und DIN 68 901 als Planungsgrundlage anzuwenden.

b) Die Küche ist auszustatten mit

- Kochherd mit Backofen und mindestens 3 Kochstellen,
- Doppelspülbecken,
- Einbaumöbel mit einem Schrankraum von mindestens 600 Litern bei 1½-Zimmer-Wohnungen und mindestens 1 000 Litern bei Wohnungen mit 2 Zimmern und mehr; Besen- und Speiseschrank sind auf diesen Schrankraum nicht, der Schrank unter der Spüle zu Hälfte anzurechnen; ½ des vorgeschriebenen Schrankraumes muß über Tischhöhe liegen; die für den Kühlschrank vorgesehene Stellfläche darf sich nicht neben dem Kochherd befinden,
- Wrasenrohr oder Ventilatorenlüftung,
- Arbeitsflächen von mindestens 0,60 m Breite beiderseits der Spüle (zwischen Herd und Doppelspülbecken ist eine Breite von 0,90 m anzustreben), eine weitere Arbeitsfläche von mindestens 1,20 m Breite (bei 1½-Zimmer-Wohnung kann diese Arbeitsfläche durch die Fläche zwischen Herd und Doppelspüle ersetzt werden, wenn diese mindestens eine Breite von 0,90 m aufweist), eine gegebenenfalls bewegliche Arbeitsfläche, an der im Sitzen gearbeitet werden kann. An mindestens einer Arbeitsfläche müssen Küchenmaschinen angeschraubt werden können. Abgesehen von Schutzkontaktsteckdosen für Haushaltsgeräte, für die eine

besondere Stellfläche vorzusehen ist, ist je eine Schutzkontaktsteckdose im Bereich der feststehenden Arbeitsflächen anzuordnen.

- c) Das Bad ist auszustatten mit
- Liegewanne. Dabei ist das Bad so zu installieren, daß die Liegewanne durch eine Duschwanne (mindestens 80 x 80 cm) ersetzt werden kann. Im Interesse älterer oder behinderter Bewohner sollen Boden, Wände und Installation so beschaffen sein, daß das Duschen ohne Wanne möglich ist.
  - Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluß,
  - Handbrause mit verstellbaren Haltern bei der Liege- und Duschwanne,
  - WC.
- d) Die Sanitärobjekte im Bereich des Bades sollen eine Anordnung erhalten, die ohne Beeinträchtigung durch die Tür auf einer Fläche von 1 x 1,40 m die Bewegungsfähigkeit im Rollstuhl ermöglicht.
- e) Fläche und Ausstattung des Bades sind so anzulegen, daß es den Erfordernissen der Säuglingspflege gerecht wird.
- f) Im Bad, WC, Duschbad oder Hausarbeitsraum sind der Platz und die elektrischen und sanitären Installationen für eine Haushaltswaschmaschine vorzusehen.
- g) Bei vom Bad getrennter Anlage des WC ist dieses mit einem Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserversorgung auszurüsten.

### III. Planung der Freiflächen

1. Ein angemessener Teil des zu bebauenden Grundstücks ist als Grünfläche anzulegen. Die Größe der Grünfläche darf 1/5 der Bruttogeschossfläche eines Bauvorhabens nicht unterschreiten. Bei besonderen städtebaulichen Erfordernissen können Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung zugelassen werden.
2. Die Erschließung des Grundstücks, die Gebäudezugänge und die Außenanlagen sind stufenlos benutzbar herzustellen. Das gilt auch für den Fall, daß eine gemischte Nutzung des Gebäudes mit Gewerbe vorgesehen ist.
3. Kraftfahrzeugeinstellplätze und deren Zufahrten sind zur Gewährleistung ausreichender Grünflächen flächensparsam auszubilden und so anzulegen, daß Belästigungen durch Lärm und Abgase vermieden werden. Tiefgaragen sind nur mit Zustimmung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vorzusehen und grundsätzlich mit Alarm- oder Notrufanlagen auszustatten. Ein direkter Zugang vom Wohngebäude ist anzustreben. Bei Vorhandensein eines Aufzuges sollen die Garagen vom Aufzugshaltepunkt im Kellergeschoss stufenlos erreichbar sein.
4. Anlage und Ausstattung von Spielflächen und -plätzen
  - a) Grundsätzlich sind sämtliche Freiflächen (Hauseingangsfelder, Wirtschaftswege, Grünflächen) auch Spielflächen für Kinder. Entsprechende Regelungen sind in die Mietverträge und Hausordnungen aufzunehmen.
  - b) Die anzulegenden Grünflächen sind so zu gestalten und zu bepflanzen, daß sie insbesondere von Kindern auch zum Spielen genutzt werden können. Rasenflächen sind - gegebenenfalls zu wechselnden Zeiträumen - zum Spielen und Lagern freizugeben.
  - c) Je nach Größe eines Bauvorhabens sind gestaltete Spielplätze an einer oder an mehreren Stellen vorzusehen. Die Mindestgröße eines Spielplatzes darf 60 m<sup>2</sup> nutzbarer Spielflächen nicht unterschreiten, je Wohneinheit muß diese Fläche mindestens 5 m<sup>2</sup> betragen. Sicht- und Rufkontakt zu den Wohnungen soll vorhanden sein.

- d) Hinsichtlich der Standortanforderungen, der Ausstattungskriterien sowie der Unterhaltung gelten die Bestimmungen der Bauordnung für Berlin und der dazu erlassenen Ausführungsvorschriften - AV Kinderspielplätze - mit den folgenden Ausnahmen: Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen muß die Ausstattung auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. Ferner sind bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen über die erforderlichen 5 m<sup>2</sup> nutzbarer Spielfläche je Wohneinheit hinaus auch Spielflächen für Jugendliche und Erwachsene (Tischtennisplatten, Ballspielfelder, Bocciabahnen o. ä.) zu schaffen.

5. Für alte Menschen sind Sitzgelegenheiten mit Rückenlehne und Tische vorzusehen.

### IV. Besondere ökologische Anforderungen

Bei der Planung der Wohngebäude sind im Sinne eines ressourcenschonenden und umweltverträglichen Bauens die nachfolgend genannten Anforderungen zu berücksichtigen. Die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen müssen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusammenhang untereinander ökologisch sinnvoll und wirksam sein. Bei größeren Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten ist dies mit der Vorlage eines ökologischen Gesamtkonzeptes von der Bauherrin/vom Bauherrn nachzuweisen.

#### 1. Energie

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Der spezifische Wärmebedarf nach DIN 4701 soll 50 W/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten.

Bei bestehender Anschlußmöglichkeit an leitungsgebundene Heizenergieträger (Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, Gas) sind diese einzusetzen.

Bei vorhandener Anschlußmöglichkeit an Gasversorgung sind Gasherde in Verbindung mit geeigneter Raumlüftung vorzusehen.

Elektrische Heizungen und elektrische Geräte zur Warmwasserbereitung sind nicht zulässig.

Es sind Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik (z. B. Gebläsebrenner, Abgasrückführung, Brennwerttechnik, Niedertemperaturheizung) einzubauen.

#### Förderungsfähig sind

- erhöhter baulicher Wärmeschutz (z. B. geeignete Fenstersysteme mit erhöhtem Wärmeschutz und entsprechenden Lüftungsmöglichkeiten, Windfangtüren, Pufferzonen),
- Wärmemengenzähler zur Messung und Kontrolle des Wärmeverbrauches in den Wohnungen,
- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, gasbetriebene Wärmepumpen, ausgenommen Grundwasserwärmepumpen),
- Wärme- und Stromerzeugung durch Blockheizkraftwerke unter der Voraussetzung befürwortender gutachterlicher Voruntersuchungen,
- provisorische Anlagen für den Fall, daß eine Anschlußmöglichkeit an das Gasnetz in absehbarer Zeit gegeben ist.

Bei den Maßnahmen und Anlagen ist der Nachweis für die Energieeinsparung und Schadstoffminimierung sowie für die Funktionsrichtigkeit und wirtschaftliche Vertretbarkeit der Anlagen - insbesondere des Betriebs - von der Bauherrin/vom Bauherrn zu erbringen.

## 2. Wasser

Bei Planung und Errichtung der Wohngebäude ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen. Vorzusehen sind

- ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen,
- die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken,
- WCs mit reduzierter Wasserspülmenge (maximal 6 Liter) und Spülstromunterbrecher/Spartaste,
- Durchflußmengenbegrenzer (z. B. Luftsprudler) bei Handwaschbecken und Waschtischen.

Förderungs-fähig sind

- Anlagen zur Nutzung des Regenwassers zur Grünflächenwässerung,
- Wohnungskaltwasserzähler.

## 3. Grün- und Freiflächen

Bei der Planung der Außenanlagen und der Durchführung der Baumaßnahmen ist die vorhandene Vegetation soweit wie möglich zu erhalten.

Förderungs-fähig sind

- Vegetationskonzepte für Fassaden- und Dachbegrünung,
- besondere ökologische Freiflächenkonzepte

und deren Durchführung.

## 4. Abfall

Für die getrennte Sammlung von Hausmüll sind die baulichen Voraussetzungen in den Küchen, ferner in den Müllräumen oder Außenanlagen zu schaffen.

## 5. Baustoffe

Bei der Bauausführung sollen Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit vorhanden sollen Produkte mit dem Umweltzeichen (Blauer Engel) zum Einsatz kommen.

Nicht verwendet werden dürfen

- asbesthaltige Baustoffe,
- unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW, HFCKW, CFC, HFA, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortschäume,
- Bauteile aus Tropenhölzern, es sei denn, die Herkunft der Hölzer aus geordneter Plantagen- oder Forstwirtschaft wird eindeutig nachgewiesen,
- folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
  - ab 1. Januar 1992 Zu- und Abwasserleitungen,
  - Fußbodenbeläge,
  - Tapeten und Kleinbauteile im Wohnungsinnenbereich,
  - ab 1. Januar 1995 Fenster- und Türprofile,
- Fenster- und Türprofile sowie Beschläge aus Aluminium, ausgenommen der Einsatz von Aluminiumbauteilen ist aus statischen, konstruktiven oder gestalterischen Gründen unabweisbar.

Es sind Baustoffe vorzusehen, die mit dem geringst möglichen Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind. Die Ausgleichskonzentration für Formaldehyd darf bei Verbundprodukten 0,1 ppm, ab 1. Januar 1993 0,05 ppm im Prüfraum nicht überschreiten.

Beim vorbeugenden Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Der Einsatz chemischer Mittel ist auf das notwendige Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit zu vermeiden. Werden fixierende Holzschutzmittel verwendet, sollen diese arsen- und chromfrei sein. Wenn sichergestellt ist, daß das Holz vor Regen und Spritzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden.

Es sind umweltverträgliche, lösemittelarme Oberflächenbehandlungs-, Anstrich- und Klebstoffe sowie Lacke vorzugsweise mit dem Umweltzeichen für „schadstoffarme Lacke“ zu verwenden.

## 6. Beratung

Zur fachgerechten Planung und Ausführung der ökologischen baulichen Maßnahmen und zur Ersteinweisung der Nutzer in den Gebrauch von Anlagen (z. B. mittels Erstellen von Nutzungsanleitungen) sind Leistungen von diesbezüglich beratenden Sonderfachleuten mit folgenden Beträgen förderungsfähig:

	Beträge bis zu	
	je Wohnung	Bauvorhaben insgesamt
mit 1 Wohnung	1 800 DM	
bis 5 Wohnungen	1 000 DM	4 500 DM
bis 20 Wohnungen	800 DM	12 000 DM
bis 50 Wohnungen	600 DM	20 000 DM
bis 100 Wohnungen	400 DM	30 000 DM
ab 101 Wohnungen	300 DM	40 000 DM

## V. Verschiedenes

1. Wohnraum, der in Grundrißgestaltung und Ausstattung von den Bestimmungen dieser Vorschriften abweicht und/oder der Befriedigung spezieller Wohnbedürfnisse dient (Wohnungen für Wohngemeinschaften, betreutes Einzelwohnen etc.) ist nur nach vorheriger Zustimmung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zu fördern.
2. Im Interesse einer bedarfsgerechten Entwicklung und Gestaltung des Wohnraumbestandes für Behinderte hat die Planung der Sonderwohnformen für diesen Personenkreis unter Beteiligung und mit dem Einvernehmen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zu erfolgen. Soweit erforderlich, wird diese weitere Senatsbehörden beteiligen. Planungsgrundlage ist die DIN 18 025, Teile 1 und 2. Bei Anordnung einer oder mehrerer Wohnungen für Rollstuhlbenutzer nach DIN 18 025, Teil 1 in Obergeschossen müssen darüber hinaus für deren Bewohner zur Selbstrettung geeignete bauliche Rettungswege zur Verfügung stehen.
3. In die Entwürfe sind für jeden Wohnungstyp die Wohnfläche der Wohnungen, die Flächenangaben der einzelnen Räume und die gedachte Möblierung einschließlich der Beheizung einzutragen.
4. Bei Entwurf und Ausführung sind die Normblätter für Wohnungsbau des Deutschen Institutes für Normung (DIN) zu beachten.

Anlage 2

(zu Nummer 4 Abs. 4 Buchstabe f)

**Maßstab für die Beurteilung  
der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit  
von Bewerberinnen und Bewerbern  
um Aufträge im öffentlich geförderten  
sozialen Wohnungsbau in Berlin**

Bewerberinnen und Bewerber um Aufträge im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues erfüllen die allgemeinen Voraussetzungen nach § 2 VOB Teil A, wenn aufgrund vorgelegter Nachweise festgestellt werden kann, daß

- a) sie eine Bestätigung über die Anmeldung ihres Gewerbes für die auszuführenden Arbeiten besitzen,
- b) in ihrem Betrieb eine für die auszuführenden Arbeiten ausreichende Fachkunde in der Person der Firmeninhaberin/ des Firmeninhabers oder einer/eines leitenden Angestellten gegeben ist,
- c) sie nicht mit Zahlungen gegenüber öffentlichen Kassen rückständig sind, so daß Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in ihr Vermögen eingeleitet und im Zeitpunkt der Bewerbung um den Auftrag wirksam sind. Dementsprechend sind Auskünfte der folgenden Stellen aufgrund besonderer Ermächtigungen der Bewerberinnen und Bewerber einzuholen:

- 1. Von den für die Bewerberinnen und Bewerber zuständigen Finanzämtern (Betriebsfinanzamt, Finanzamt für Körperschaften, Finanzamt des Wohnsitzes),
- 2. von der für den Betrieb der Bewerberinnen und Bewerber zuständigen Krankenkasse,
- 3. von der Berufsgenossenschaft bei der die Bewerberin/ der Bewerber Mitglied ist,
- 4. von dem Bundeszentralregister die Auszüge jeweils für die Inhaberin/ den Inhaber bzw. die Geschäftsführerin/ den Geschäftsführer und von dem Gewerbezentralregister der Auszug für das Unternehmen.

Bei Weitervergabe von Aufträgen an Nachunternehmen hat die Auftragnehmerin/ der Auftragnehmer von diesen neben den Unbedenklichkeitsbescheinigungen (Absatz c Nr. 1 bis 3) auch die Auszüge aus dem Bundeszentralregister und dem Gewerbezentralregister zu verlangen und der Auftraggeberin/ dem Auftraggeber vorzulegen.

Bei Arbeitsgemeinschaften gelten die Bestimmungen für jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft.

Die Vorlage der Registerauszüge ist nicht erforderlich, wenn das Nachunternehmen im Unternehmer und Lieferantenverzeichnis für Bauaufträge eingetragen ist.

- d) die Bewerberin/ der Bewerber seine gesetzliche sowie die ihm nach der VOB obliegende Haftpflicht ausreichend versichert hält. Das kann angenommen werden, wenn die Haftpflicht unter Einschluß von Bearbeitungsschäden (in Abweichung von § 4 Abschnitt I Nr. 6 Buchstabe b der Allgemeinen Haftpflicht-Versicherungsbedingungen) mit mindestens folgenden Deckungssummen versichert gehalten wird:

für Personenschäden mit	500 000 DM
für Sachschäden	mit 50 000 DM
für Bearbeitungsschäden	mit 4 000 DM

Auf die Mitversicherung von Bearbeitungsschäden kann die Bauherrin/ der Bauherr im Einzelfall nach vernünftigem Ermessen verzichten.

Unabhängig von der vorstehend umrissenen Beurteilung der allgemein vorauszusetzenden Tauglichkeit einer Bewerberin/

eines Bewerbers um Aufträge im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin muß – falls erforderlich – auch noch ihre/seine besondere Eignung für die Ausführung der im Einzelfall zu vergebenden Leistungen und Lieferungen (Referenzen) positiv beurteilt werden können.

Enthalten die Registerauszüge (Buchstabe c Nr. 4) Eintragungen wegen illegaler Beschäftigung von Arbeitskräften, hat eine Auftragserteilung an die Bewerberin/ den Bewerber für 2 Jahre, gerechnet vom Tage der Rechtswirksamkeit an, zu unterbleiben. Beschäftigt eine Bewerberin/ ein Bewerber nach einem Ausschluß von Bauaufträgen erneut Arbeitskräfte illegal, so ist sie/ er für die Dauer von 4 Jahren wegen Unzuverlässigkeit nicht mehr zu beauftragen.

Anlage 3

(zu Nummer 7)

**Bescheinigung und Ansatz von Grundstückswerten  
bei Bauvorhaben des öffentlich geförderten  
sozialen Wohnungsbaues in Berlin**

- 1. Der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein zu förderndes Bauvorhaben angesetzte Wert des Baugrundstücks ist entsprechend den in der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 553 / GVBl. S. 679), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung energieeinsparrechtlicher Vorschriften vom 19. Januar 1989 (BGBl. I S. 109 / GVBl. S. 309), aufgestellten Grundsätzen von der Vermessungsdienststelle des zuständigen Bezirksamtes durch eine Verkehrswertbescheinigung zu belegen.
- 2. Der Verkehrswert soll für ein baureifes, erschließungsbeitragsfreies sowie normale Boden- und Baugrundverhältnisse aufweisendes Grundstück bescheinigt werden. Dabei sind die wirtschaftlichen Auswirkungen der mit dem Grundstück verbundenen rechtlichen Gegebenheiten wertmäßig zu berücksichtigen.

Liegen wertmindernde Umstände (tatsächlicher und/oder wirtschaftlicher Art wegen fehlender Baureife vor, so ist der Verkehrswert von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin um die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Lastenberechnung gegebenenfalls eingesetzten Beträge für Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Beseitigung von Bodenverunreinigungen (Anlage 1, Abschnitt I Nr. 3 II. BV / DIN 276 Teil 2 Nr. 1.3, 1.4 und 2) und/oder Kosten für besondere Baukonstruktionen infolge schlechter Baugrundverhältnisse (DIN 276 Teil 2 Nr. 3.5.1.1, 3.5.1.2, 3.5.1.4 und 3.5.1.5) zu mindern.

Dabei bleiben nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes Wertminderungen bis insgesamt 5 v. H. des Verkehrswertes unberücksichtigt.

Ablösungsbeträge für notwendige Kfz-Stellplätze führen zu keiner besonderen Wertminderung und bleiben daher unberücksichtigt.

- 3. Auf die Vorlage einer Verkehrswertbescheinigung soll verzichtet werden, wenn
  - a) das Grundstück vom Land Berlin an eine Bauherrin/ einen Bauherrn oder Bauträger zum Zweck der Bebauung oder Modernisierung veräußert oder im Wege des Erbbaurechts vergeben worden ist;
  - b) das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dies gilt nicht für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) (vereinfachte Verfahren).

c) auf dem Grundstück ein oder mehrere Eigenheime errichtet werden sollen.

Wird der Bodenwert auf die Mindesteigenleistung angerechnet, so ist der Bodenrichtwert für den Bereich des Grundstücks - erforderlichenfalls unter Berücksichtigung der Preisentwicklung bis zum Zeitpunkt der Antragstellung - anzusetzen. Hierzu stellt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin die erforderlichen Bodenrichtwertkarten zur Verfügung und informiert in regelmäßigen Abständen über Veränderungen gegenüber den Bodenrichtwerten für den Bereich der offenen Bauweise.

Als Verkehrswert im Sinne der Nummer 2 sind bei den Buchstaben

- a) der Kaufpreis,
- b) gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 1 II. BV der Kaufpreis,
- c) gemäß § 6 Abs. 1 II. BV der Kaufpreis, der Entschädigungsbetrag oder der Bodenrichtwert - erforderlichenfalls unter Berücksichtigung der Preisentwicklung bis zum Zeitpunkt der Antragstellung -

in die Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die Lastenberechnung einzusetzen.

4. Die vorstehenden Regelungen sind auch anzuwenden, wenn im Zusammenhang mit der Übernahme von Landesbürgschaften Verkehrswertbescheinigungen auszustellen sind.
5. Zur Prüfung der Angemessenheit des Kaufpreises ist den Unterlagen zum Antrag auf Förderung des Bauvorhabens neben der Verkehrswertbescheinigung zum Zeitpunkt der Antragstellung auch eine Verkehrswertbescheinigung für den Zeitpunkt der Kaufvertragsbeurkundung beizufügen, wenn der Kaufvertrag innerhalb von 5 Jahren vor der Antragstellung beurkundet worden ist.
6. Überschreitet der Kaufpreis für Grundstücke, auf denen (Kauf-) Eigenheime oder (Kauf-) Eigentumswohnungen errichtet werden sollen, den nach den Nummern 2 oder 3 ermittelten Wert zum Zeitpunkt der Kaufvertragsbeurkundung um mehr als 10 v. H., ist eine Wohnungsbauförderung ausgeschlossen.
7. Die vorstehenden Regelungen sind auf Bauvorhaben, bei denen Eigentumswohnungen durch Ausbau von Dachgeschossen oder Aufstockung von Wohngebäuden entstehen, nicht anzuwenden.

#### Anlage 4

(zu Nummer 34 Abs. 2)

### Mindestanforderungen an Verträge über im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin errichtete Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen

Zum Schutz der Käuferinnen und Käufer von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen müssen folgende Mindestanforderungen in den Verträgen erfüllt sein:

- a) Ist die Bauherrin/der Bauherr beim Verkauf noch nicht als Eigentümerin/Eigentümer im Grundbuch eingetragen, so muß sie/er zumindest einen rechtsbeständigen Auflassungsanspruch haben, der durch Vormerkung gesichert und nicht durch noch ausstehende Genehmigungen oder durch noch nicht vollständige Zahlungen des Grundstücksprises oder vertragliche Rücktrittsrechte gefährdet ist. Bei

Kaufverträgen über Eigentumswohnungen muß die Teilungserklärung in der Form des § 29 der Grundbuchordnung abgegeben sein..

- b) Der Kaufpreis darf erst fällig gestellt werden, wenn
  - aa) eine Auflassungsvormerkung für die Käuferin/den Käufer im Grundbuch eingetragen (die Einreichung des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt genügt, wenn diesem Antrag keine unerledigten Eintragungsanträge vorgehen, die den Anspruch der Käuferin/des Käufers beeinträchtigen.) oder der rechtsbeständige Auflassungsanspruch der Verkäuferin/des Verkäufers an die Käuferin/den Käufer abgetreten und die Vormerkung auf die Käuferin/den Käufer im Grundbuch umgeschrieben ist oder
  - bb) bei Globalbelastungen zur Sicherung des lastenfremigen Eigentumsübergangs entweder ein Freigabeverprechen des Gläubigers vorliegt, nach dem die Käuferin/der Käufer aus dem Globalrecht nicht über den Betrag der noch nicht gezahlten fälligen Kaufpreislraten hinaus in Anspruch genommen wird, oder der Kaufpreis auf ein Treuhandkonto bezahlt wird.
- c) Weder die Verkäuferin/der Verkäufer noch von ihm Abhängige dürfen eine Vollmacht zur Löschung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch für die Käuferin/den Käufer erhalten. Vollmachten zum Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung müssen auf die Fremdfinanzierungsmittel der Käuferin/des Käufers begrenzt sein.
- d) Die Fälligkeit der einzelnen Kaufpreislraten darf nicht im groben Mißverhältnis zum Grundstückswert und zum Wert der zum Fälligkeitstag auf das Grundstück erbrachten Bauleistung stehen.
- e) Die Baufortschrittsraten dürfen nicht fällig gestellt werden, bevor die Baugenehmigung oder die Teilungsgenehmigung nach § 19 BBauG unanfechtbar geworden ist. Bei Eigentumswohnungen dürfen diese Raten erst fällig gestellt werden, wenn die Teilungserklärung dem Grundbuchamt vorliegt.
- f) Vollmachten, die die Käuferin/der Käufer erteilt, um zur individuellen Kaufpreisfinanzierung Darlehensverträge abzuschließen und das Kaufobjekt zu belasten, müssen auf einen Höchstbetrag beschränkt sein und dürfen nicht über den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hinaus gelten.
- g) Bereits bestehende Grundstücksbelastungen sind im einzelnen anzugeben. Das Grundstück darf nicht mit Hypotheken oder Grundschulden zur Sicherung von Verbindlichkeiten der Verkäuferin/des Verkäufers aus Rechtsgeschäften, die nicht der unmittelbaren Finanzierung des Bauvorhabens dienen, belastet sein oder werden.
- h) Der Kaufvertrag darf keinen Ausschluß der Haftung für Sachmängel und für die Baugrundbeschaffenheit enthalten. Werden Gewährleistungsansprüche, die der Verkäuferin/dem Verkäufer gegen Baubetriebe zustehen, an die Käuferin/den Käufer abgetreten, so muß der Kaufvertrag die Verpflichtung der Verkäuferin/des Verkäufers enthalten, der Käuferin/dem Käufer auf Verlangen eine Liste der Baubetriebe und die Gewährleistungsfristen schriftlich bekanntzugeben sowie sie bei der Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche ohne Berechnung von Kosten in jeder Weise zu unterstützen.
  - i) Der Baubeginn und der voraussichtliche Fertigstellungstermin sollen im Kaufvertrag festgehalten sein.
  - j) Die Verkäuferin/der Verkäufer hat sich zu verpflichten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten.
  - k) Bestandteil des Vertrages muß eine eingehende Baubeschreibung sein.

- l) Den Erwerberinnen und Erwerbern/Bauherrinnen und Bauherren ist ein Rücktrittsrecht vom Kauf-/Werklieferungsvertrag für den Fall einzuräumen, daß die Förderung durch die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin nicht gewährt wird. Eine Befristung des Rücktrittsrechts auf einen Zeitraum von mindestens 6 Wochen nach förmlicher Versagung von Förderungsmitteln ist zulässig.

Hat die Bauträgerin/der Bauträger bzw. die Verkäuferin/der Verkäufer des Gebäudes die Umstände, die zur Ausübung des Rücktrittsrechts führen, zu vertreten, ist dieses Rücktrittsrecht kostenlos zu gewähren, d. h. es dürfen keinerlei Reuegelder, Vertragsstrafen u. ä. verlangt werden; gleiches gilt auch, wenn keine der Vertragsparteien dies zu vertreten hat. Der Bauträger/Veräußerer hat die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sowie seine eigenen Verwaltungskosten u. ä. zu tragen.

Zulässig ist die Vereinbarung einer Nutzungsentschädigung, falls die Erwerblerin/der Erwerber oder die Bauherrin/der Bauherr bereits das Bauvorhaben bezogen haben. Das gleiche gilt für erforderliche Schönheitsreparaturen.

Haben die Erwerblerin/der Erwerber oder die Bauherrin/der Bauherr selbst die Umstände, die zur Ausübung des Rücktrittsrechts führen, zu vertreten, indem sie etwa falsche Angaben über die Höhe ihres Einkommens u. ä. machen, oder aber sich die Einkommens- oder Familienverhältnisse nach Abschluß des Kauf-/Werklieferungsvertrages mit Wirkung auf die Förderungsentscheidung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin ändern, steht die Ausgestaltung des Rücktrittsrechts im Belieben der Vertragsparteien allerdings im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

Wird lediglich das Gebäude bzw. das Gebäude einschließlich des Kellers, falls dieser zur Leistung des gleichen Vertrages gehört, ohne sonstige Leistungen, wie zum Beispiel die Grundstücksbeschaffung veräußert, hat die Veräußerin/der Veräußerer des Gebäudes also keinen Einfluß auf das sonstige Vertragswerk und wird von dem Rücktrittsrecht aus Gründen Gebrauch gemacht, die weder die Erwerblerin/der Erwerber noch die Veräußerin/der Veräußerer des Gebäudes zu vertreten haben, ist die Vereinbarung einer angemessenen Entschädigung, maximal 5 000 DM, zulässig.

Rücktrittsrechte, die die Gültigkeit des Vertrages in das Belieben eines Vertragsteiles stellen, dürfen nicht vereinbart werden.

- m) Die Verkäuferin/Der Verkäufer muß verpflichtet sein, die Auflassung unverzüglich nach der Zahlung des Kaufpreises zu erklären, und zwar auch dann, wenn im Kaufpreis die Erschließungskosten nicht enthalten sind. In diesem Fall kann es der Verkäuferin/dem Verkäufer überlassen bleiben, die noch zu erwartenden Erschließungskosten anderweitig zu sichern.

Die Einbeziehung der Erschließungskosten in den Kaufpreis darf nicht in der Weise begrenzt sein, daß nur die innerhalb eines bestimmten Zeitraumes fällig werdenden Kosten im Kaufpreis enthalten sein sollen; eine begrenzte Einbeziehung ist vielmehr nur in der Weise zulässig, daß nur die Kosten bestimmter Arten der Erschließung oder die Gesamterschließungskosten nur bis zu einer im Kaufvertrag anzugebenden Höhe im Kaufpreis enthalten sein sollen.

Es ist sicherzustellen, daß eventuelle ungenaue Erschließungskostenregelungen nicht zu Lasten der Käuferin/des Käufers gehen.

- n) Im Kaufvertrag ist festzulegen, unter welchen Voraussetzungen die Ausführung von Sonderwünschen der Kaufwilligen berücksichtigt werden kann. Über die Finanzie-

rung von Sonderwünschen sollen Sonderabreden getroffen werden. Hierbei sind die Ausführungen unter Buchstabe d zu beachten.

- o) Die Verkäuferin/Der Verkäufer muß verpflichtet sein, nach besten Kräften die Vermessung der Bauparzelle zu betreiben und bei Eigentumswohnungen für eine möglichst rasche Vorlage der Teilungserklärung beim Grundbuchamt zu sorgen.

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

Vom 16. Juli 1990

BauWohn IV B 14

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

Auf Grund 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 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661 / GVBl. S. 1574, 2012), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926 / GVBl. S. 1209), im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen bestimmt:

#### 1 - Gegenstand der Förderung

(1) Mit diesen Richtlinien wird der Bau freifinanzierter Miet- und Genossenschaftswohnungen durch vertragliche Vereinbarung (§ 88 d II. WoBauG) gefördert. Auf Antrag des Bauherrn werden Aufwendungshilfen bereitgestellt, um die Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben bei vertraglich gebundenen Durchschnittsmieten zu sichern. Die Förderungshöhe wird nach Maßgabe vorliegender Anträge wettbewerbsorientiert festgesetzt.

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

#### 2 - Zweckbestimmung der Wohnungen

(1) Die geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen dürfen in der Regel nur Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen werden,

- a) die durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung frei machen oder
- b) deren Gesamteinkommen die in § 25 in Verbindung mit § 116 Nr. 1 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze um nicht mehr als 50 v. H. übersteigt.

(2) Die Zweckbestimmung der Wohnungen endet nach Ablauf von 25 Jahren seit der Bezugsfertigkeit der Wohnungen und wird durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bewilligungsstelle an rangbereiter Stelle gesichert, sofern die Bewilligungsstelle nicht eine andere Rangstelle bestimmt.

(3) Der Verfügungsberechtigte darf die geförderte Wohnung nur gegen Aushändigung einer Bescheinigung des bezirklichen Wohnungsamtes über die Berechtigung nach Absatz 1 einem Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen. Die Geltungsdauer der Bescheinigung beträgt ein Jahr und muß den Zeitpunkt der Überlassung einschließen.

## Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

**Verwaltungsvorschriften**  
zur Änderung der Richtlinien für den öffentlich  
geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin  
(Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990  
- WFB 1990 -)

Vom 13. Dezember 1992

BauWohn IV A 31

Tel.: 8 67 - 48 37 oder 8 67 - 1, intern 95 - 48 37

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und b des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes vom 2. Oktober 1958 (GVBl. S. 947), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1989 (GVBl. S. 1289), und des § 10 des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin in der Fassung vom 25. November 1992 (GVBl. S. 345) werden zur Ausführung des Zweiten Wohnungsbaugegesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz-II. WoBauG) in der Fassung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1401) im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Wirtschaft und Technologie die folgenden Richtlinien erlassen. Sie sind, soweit sie Rechte und Pflichten der Bauherinnen und Bauherren betreffen, zum Gegenstand der Vereinbarungen über die Förderungsmittel zu machen.

## I

Die Richtlinien für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 - WFB 1990 -) vom 16. Juli 1990 (ABl. S. 1379) werden wie folgt geändert:

1. Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt erweitert:  
Hinter Nummer 8 - Arbeitgeberdarlehen - folgt Nummer 8 a - Mieterdarlehen -.
2. In der Aufzählung der Rechtsgrundlagen vor Abschnitt A. - Grundsätzliches - wird die Zeile 8 hinter „II. WoBauG“ wie folgt gefaßt:  
„in der Fassung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1401)“.
3. In Nummer 4 Abs. 4 Buchstabe c wird hinter „Amtsblatt für Berlin“ eingefügt „und im Amtsblatt des Landes Brandenburg“.
4. Nummer 6 wird wie folgt gefaßt:  
„6 - Höhe der Eigenleistung  
Als angemessen ist eine Eigenleistung anzusehen, die bei Mietwohnungen mindestens 15 v. H. und bei Genossenschaftswohnungen mindestens 10 v. H. der Gesamtkosten

eines Bauvorhabens beträgt. Für (Kauf-)Eigenheime und (Kauf-)Eigentumswohnungen wird die Höhe der angemessenen Eigenleistung in besonderen Richtlinien über die Eigentumsförderung festgelegt.“

5. Nummer 7 - Wert des Baugrundstücks erhält folgende Fassung:

„Der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein zu förderndes Bauvorhaben anzusetzende Wert des Baugrundstücks wird von der Investitionsbank Berlin ermittelt.“

6. Nummer 8 - Arbeitgeberdarlehen - erhält folgenden Absatz 2:

„(2) Bei der Neuschaffung von sonstigen Sozialwohnungen können sich interessierte Firmen mit eigenen Finanzierungsbeiträgen am Wohnungsbau beteiligen, um damit Belegungsrechte für Betriebsangehörige zu erhalten. Die Finanzierungsbeiträge sollen mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten der belegungsberechtigten Wohnungen ausmachen und zu Zinsbedingungen eingesetzt werden, wie sie bei öffentlichen Baudarlehen gelten, die im Rahmen der Förderung von Mietwohnungen gewährt werden, das heißt sie müssen deutlich unter dem Kapitalmarktzins liegen. Beträgt die Beteiligung des Arbeitgebers mehr als 25 v. H., so kann insofern eine geringere echte Eigenleistung des Bauherrn jedoch in keinem Fall unter 10 v. H. zugelassen werden. Die mit derartigen Arbeitgeberdarlehen mitfinanzierten Objekte bleiben weiterhin öffentlich geförderte Wohnungen, können aber je nach Höhe des Finanzierungsbeitrages durch den mitfinanzierenden Betrieb für noch festzulegende Zeiträume belegt werden, wenn die sonstigen Wohnberechtigungsvoraussetzungen der Mieter eingehalten werden. Die Zahl der derart belegten Wohnungen soll 50 % der Wohnungen eines Objektes nicht überschreiten. Auskunfts- und Antragsstelle für interessierte Firmen und Bauherren ist die Investitionsbank Berlin.“

7. Folgende Nummer 8 a wird eingefügt:

„8 a - Mieterdarlehen

Für Miet- und Genossenschaftswohnungen, die nicht dem Besetzungsrecht des Landes Berlin unterliegen, werden Mieterdarlehen in Höhe von 8 000 DM zuzüglich 100 DM/m<sup>2</sup>/Wohnfläche gefordert. Die Mieterdarlehen werden mit 5 v. H. jährlich getilgt und mit 3 v. H. jährlich verzinst. In Einzelfällen können auch für Wohnungen mit Besetzungsrechten des Landes Berlin Mieterdarlehen verlangt werden, insgesamt jedoch für höchstens 50 v. H. der Wohnungen eines Objektes. Die Anzahl, die Lage und die Größe der Mieterdarlehenswohnungen sowie die Höhe der zugelassenen Mieterdarlehen werden in einer Anlage zum Bewilligungsbescheid über die öffentlichen Mittel festgelegt. Die Vereinbarungen des Verfügungsberechtigten mit dem Wohnungsuchenden über das Mieterdarlehen müssen in einem Vertrag niedergelegt werden. Für den Vertragsabschluß ist ein nach Beendigung der Rohbauarbeiten liegender Termin zu wählen.“

8. In Nummer 10 - Art der Fremdmittel - wird Absatz 1 wie folgt gefaßt:

„(1) Als Fremdmittel sind in der Regel unkündbare Tilgungsdarlehen einzusetzen. Dabei hat der Bauherr im Interesse einer Minderung der anfänglichen Kostenmiete die günstigsten Finanzierungsstrukturen zu wählen. Die Zinsbindung sollte in jedem Falle 10 Jahre nicht unterschreiten und die Auszahlung der eingesetzten Fremdmittel mindestens 90 v. H. betragen.“

9. In Nummer 34 Abs. 2 muß es statt „die in Anlage 4 enthaltenen“ heißen „die in Anlage 3 enthaltenen ...“.

10. Anlage 1 Abschnitt I Nummer 5 entfällt.

11. In der Anlage I Abschnitt I werden die Nummern 6 bis 9 zu Nummern 5 bis 8.

12. Anlage 1 Abschnitt I Nummer 7 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„In Wohngebäuden mit weniger als 6 Vollgeschossen werden Aufzüge nicht gefördert; dabei sollen Seniorenwohnungen nur in Gebäuden mit Aufzug, bei Häusern ohne Aufzug allenfalls bis zum I. Obergeschoß vorgesehen werden.“

13. Anlage 1 Abschnitt II Nummer I Buchstabe a wird wie folgt gefaßt:

„a) Es werden nur Bauvorhaben gefördert, bei denen nachstehende Wohnungsgrößen nicht überschritten werden. Bei größeren Bauvorhaben im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sollen außerdem die angegebenen Anteile eingehalten werden:“

Wohnungsgröße	Wohnflächen- grenze in m <sup>2</sup>	Anteil v. H.
1 1/2-Zimmer-Wohnungen	45	10
2-Zimmer-Wohnungen	60	25
3-Zimmer-Wohnungen	75	45
4-Zimmer-Wohnungen	85	15
5- und mehr Zimmer-Wohnungen		5

Bei größeren als 4-Zimmer-Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 12 m<sup>2</sup> erhöhen.“

14. Anlage 1 Abschnitt II Nummer 3 Buchstabe a und b werden wie folgt gefaßt:

a) Soweit nachfolgend keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden, sind für Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum die DIN 18 022 und DIN 68 901 als Planungsgrundlage anzuwenden.

b) Die Küche ist auszustatten mit je einer Schutzkontaktsteckdose im Bereich der vorgesehenen Arbeitsflächen, Wrasenrohr oder Ventilatorenlüftung, Spülbecken und den erforderlichen Anschlüssen für

- Kochherd mit Backofen und mindestens drei Kochstellen
- Kühlschrank.

Die Küche ist so zu planen, daß sie eingerichtet werden kann mit

- einem Schrankraum von mindestens 600 l bei 1 1/2-Zimmer-Wohnungen und mindestens 1 000 l bei Wohnungen mit 2 Zimmern und mehr; der Raum für Besen- und Speiseschrank ist auf diesen Schrankraum nicht, der Raum für den Schrank unter der Spüle zur Hälfte anzurechnen; ein Drittel des vorgesehenen Schrankraumes muß über der Tischhöhe liegen, die für den Kühlschrank vorgesehene Stellfläche darf sich nicht neben dem Kochherd befinden;

- Arbeitsflächen von mindestens 0,60 m Breite beiderseits der Spüle (zwischen Herd und Doppelspülbecken ist eine Breite von 0,90 m anzustreben) eine weitere Arbeitsfläche von mindestens 1,20 m Breite (bei 1 1/2-Zimmer-Wohnungen kann diese Arbeitsfläche durch die Fläche zwischen Herd und Doppelspüle ersetzt werden, wenn diese mindestens eine Breite von 0,90 m aufweist), eine gegebenenfalls bewegliche Arbeitsfläche, an der im Sitzen gearbeitet werden kann. An mindestens einer Arbeitsfläche müssen Küchenmaschinen angeschraubt werden können. Die Kücheneinrichtung wird nicht öffentlich gefördert. Eine Förderung ist lediglich möglich bei Küchen für Altenwohnungen und Wohnplätzen in Altenwohnheimen sowie bei Wohnungen für Rollstuhlnutzer.

Der Bauherr kann den Mieter bei erstmaliger Vermietung verpflichten, einen Kochherd mit mindestens 2 Kochstellen einzubauen.“

15. Anlage 3 (zu Nummer 7) entfällt.

16. Anlage 4 (zu Nummer 34 Abs. 2) wird Anlage 3.

II

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Mai 1992 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 1999 außer Kraft.

## Richtlinien für den Einsatz von Baudarlehen im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau

Vom 7. September 1994

BauWohn IV A 35

Tel.: 8 67 - 45 25 oder 8 67 - 1, intern 95 - 45 25

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und b des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes vom 2. Oktober 1958 (GVBl. S. 947, 1020), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241), und des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin (IBB) vom 25. November 1992 (GVBl. S. 345) wird zur Durchführung der §§ 42, 43 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) in der Fassung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1184), im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Wissenschaft und Technologie bestimmt:

### Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

(1) In einem Teilprogramm des Ersten Förderungsweges soll der Bau von Mietwohnungen mit in der Regel anfänglich zinslosen Baudarlehen und ergänzenden Aufwendungshilfen gefördert werden. Die Baudarlehen werden von der IBB gewährt. Berlin ersetzt ganz oder teilweise die Zinsleistung und den Tilgungszuwachs. Ergänzend gewährt Berlin nach Maßgabe dieser Richtlinien und der §§ 44, 44 a der Landeshaushaltsordnung vom 5. Oktober 1978 (GVBl. S. 1961), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. September 1990 (GVBl. S. 2074), sowie der Ausführungsvorschriften zu den §§ 44, 44 a der Landeshaushaltsordnung (Rundschreiben SenFin - II B 1 - 9113/2 - vom 16. November 1981) Zuwendungen im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG.

(2) Rechtsgrundlage sind die §§ 42, 43 II. WoBauG. Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Diese Richtlinien gelten im Land Berlin und sind als besondere Verwaltungsvorschriften neben den Wohnungsbauerstattungsbestimmungen 1990 (WFB 1990) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

### 2 - Zuwendungsempfänger

Bei der Bewilligung der in Nummer 1 genannten Förderungs- mittel sind förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen und sonstigen Bauherren in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen.

### 3 - Art, Umfang und Höhe der Förderung

(1) Baudarlehen können im Regelfall bis zu 85 v. H., bei Genossenschaften bis zu 90 v. H., der anerkenntungsfähigen Gesamtkosten gewährt werden. Bei ausreichenden dinglichen Sicherheiten kann in begründeten Ausnahmen eine höhere Fremdfinanzierung zugelassen werden. Das Baudarlehen ist im Regelfall zunächst zinslos. Die Tilgung beträgt 1,25 v. H. jährlich. Sie soll nur in begründeten Ausnahmen unterschritten werden.

(2) Zur Erzielung der geltenden Bewilligungsmiete werden ergänzend Aufwendungshilfen als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG eingesetzt. Die Aufwendungshilfen werden als Aufwendungsdarlehen in der Regel in Höhe von

1,00 DM/m<sup>2</sup> monatlich und ergänzend als Aufwendungszuschüsse für die Dauer von längstens 15 Jahren gewährt. Die Aufwendungshilfen verringern sich nach Ablauf jedes Förderungsjahres jeweils um 0,25 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

(3) Der Zinssatz der Baudarlehen wird nach Ablauf eines Jahres nach Auszahlung der letzten Rate der Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen jährlich um den Betrag erhöht, der erhöhte Belastungen um 0,25 DM je Quadratmeter geförderter Wohnfläche monatlich ermöglicht.

(4) Die Möglichkeit eines verstärkten Förderungsabbaues gegenüber den in den Absätzen 2 und 3 genannten Beträgen bleibt vorbehalten, wenn dies

a) im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten der Bevölkerung, vertretbar ist oder

b) in Folge einer allgemeinen Anhebung des Mietniveaus oder aus anderen Gründen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der Grundstücke möglich wird

und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen durch die für das Bau- und Wohnungswesen und die Finanzen zuständigen Senatsverwaltungen angeordnet wird.

(5) Abweichend von Absatz 1 können Bundesmittel, die zur Weitergabe als öffentliche Baudarlehen bereitgestellt worden sind, als Darlehen zur Deckung der für den Bau entstehenden Gesamtkosten eingesetzt werden.

### 4 - Sonstige Zuwendungsbestimmungen

(1) Auch Wohnungen, die durch Aus- und Aufbau von Dachgeschossen neu geschaffen werden, können nach diesen Richtlinien gefördert werden.

(2) Mieterdarlehen werden in diesem Programm nicht gefördert. Für nicht dem Besetzungsrecht des Landes Berlin unterliegende Wohnungen erhöht sich die Bewilligungsmiete um 0,50 DM/m<sup>2</sup> monatlich.

(3) Für die von der IBB bereitgestellten Baudarlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital, mindestens aber 0,5 v. H. jährlich von einem Fünftel des Ursprungskapitals zu zahlen. Außerdem ist eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 3 v. H. des bewilligten Baudarlehens zu entrichten, die bei Auszahlung der ersten Darlehensrate verrechnet wird. Für die Gewährung der Aufwendungshilfen werden keine Verwaltungskosten berechnet.

(4) Der Bauherr hat sich zu verpflichten, die Aufwendungsdarlehen nicht vorzeitig freiwillig zurückzuzahlen (Nummer 11 Abs. 9 WFB 1990).

### 5 - Verfahren

(1) Antragstellung und Förderungsverfahren richten sich nach Abschnitt D der WFB 1990. Die IBB kann zusätzliche Unterlagen und Nachweise verlangen.

(2) Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendungen sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendungen gelten die Ausführungsvorschriften zu den §§ 44, 44 a der Landeshaushaltsordnung, soweit nicht in diesen Förderungsrichtlinien oder den WFB 1990 in der jeweils gültigen Fassung Abweichungen zugelassen sind.

### 6 - Inkrafttreten

(1) Diese Richtlinien treten mit Wirkung zum 1. April 1994 in Kraft.

(2) Über Ausnahmen von diesen Richtlinien entscheidet die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen. Soweit sie finanziell bedeutsame Auswirkungen haben, können sie nur im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen zugelassen werden. Abweichende Regelungen, die den Verwendungszweck betreffen, können nur im Einvernehmen mit dem Rechnungshof von Berlin getroffen werden (§ 44 Abs. 1 Satz 4 LHO).

Senatsverwaltung für Jugend und Familie

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

Bek. v. 12. 09. 1994 - JugFam III B 321 -

Tel.: 26 54 - 25 30 oder 26 54 - 0, intern 9 76 - 25 30

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

Videofilme

1. Angel of Fury  
Highlight/New Vision Vertriebs GmbH, München  
Entscheidung Nr. 4665 (V) vom 21. Juli 1994  
(Pr. 172/94)
2. Da Vinci's War — In den Fängen des CIA  
Columbia TriStar Home Video GmbH, München  
Entscheidung Nr. 4661 (V) vom 20. Juli 1994  
(Pr. 207/94)
3. Death Wish V — The Face of death  
Highlight/New Vision Vertriebs GmbH, München  
Entscheidung Nr. 4663 (V) vom 20. Juli 1994  
(Pr. 228/94)
4. Gedanken sind frei, Die  
— Die Auschwitz-Lüge und ihre Folgen —  
Kritik Folge Nr. 74  
Kritik-Verlag, Nordwind Versand und Verlagsbuchhandlung, Kollund/DK  
Entscheidung Nr. 4657 (V) vom 1. Juli 1994  
(Pr. 155/94)
5. Protect and Kill  
Starlight Film Produktions- und Vertriebs GmbH, Bochum  
Entscheidung Nr. 4662 (V) vom 21. Juli 1994  
(Pr. 170/94)
6. Return of the Living Dead 3  
Highlight/New Vision Vertriebs GmbH, München  
Entscheidung Nr. 4666 (V) vom 21. Juli 1994  
(Pr. 244/94)
7. Robocop 2 (amerik.)  
Orion Pictures, Anschrift unbekannt  
Entscheidung Nr. I 11/94 vom 25. Juli 1994  
(Pr. 202/94)  
Der o. a. Videofilm ist im wesentlichen inhaltsgleich mit dem bereits indizierten deutschsprachigen Videofilm „Robocop 2“, der von der Firma RCA/Columbia Pictures Video, München, ediert und vertrieben wird; indiziert durch Entscheidung Nr. 4154 (V) vom 19. Juni 1991, bekanntgemacht im Bundesanzeiger Nr. 118 vom 29. Juni 1991.
8. Robocop 2 (spanisch)  
Columbia Tristar Home Video & Cia S.R.C., Madrid  
Entscheidung Nr. I 12/94 vom 25. Juli 1994  
(Pr. 201/94)

Der o. a. Videofilm ist im wesentlichen inhaltsgleich mit dem bereits indizierten deutschsprachigen Videofilm „Robocop 2“, der von der Firma RCA/Columbia Pictures Video, München, ediert und vertrieben wird; indiziert durch Entscheidung Nr. 4154 (V) vom 19. Juni 1991, bekanntgemacht im Bundesanzeiger Nr. 118 vom 29. Juni 1991.

9. TC 2000  
Highlight Video Vertriebs GmbH, München  
Entscheidung Nr. 4664 (V) vom 20. Juli 1994  
(Pr. 181/94)

Computerspiele

10. Cannon Fodder  
Computerspiel  
Betriebssystem: Commodore Amiga  
Hersteller: Sensible Software Virgin Interactive Entertainment Ltd., London/GB  
Vertreiber: Rushware GmbH, Kaarst  
Virgin Interactive Deutschland GmbH, Hamburg  
Entscheidung Nr. 4667 (V) vom 21. Juli 1994  
(Pr. 102/94)
11. Mortal Kombat  
Videospiel  
Betriebssystem: Super Nintendo Entertainment Systems  
Vertreiber: Acclaim Entertainment GmbH, München  
Entscheidung Nr. I 13/94 vom 22. Juli 1994  
(Pr. 493/93)  
Das o. a. Videospiel ist im wesentlichen inhaltsgleich mit dem bereits indizierten Videospiel „Mortal Kombat“, das von der Firma Sega Enterprises Ltd., Japan, Anschrift unbekannt, hergestellt und von der Firma Acclaim Entertainment GmbH, München, vertrieben wird; indiziert durch Entscheidung Nr. 4605 (V) vom 16. März 1994, bekanntgemacht im Bundesanzeiger Nr. 63 vom 31. März 1994.
12. Mortal Kombat  
Computerspiel:  
Betriebssystem: Commodore Amiga  
Hersteller/Vertreiber: Acclaim Entertainment Inc., USA, Anschrift unbekannt  
Virgin Interactive Entertainment Europe, London/GB  
Entscheidung Nr. I 14/94 vom 22. Juli 1994  
(Pr. 205/94)  
Das o. a. Computerspiel ist im wesentlichen inhaltsgleich mit dem bereits indizierten Videospiel „Mortal Kombat“, das von der Firma Sega Enterprises Ltd., Japan, Anschrift unbekannt, hergestellt und von der Firma Acclaim Entertainment GmbH, München, vertrieben wird; indiziert durch Entscheidung Nr. 4605 (V) vom 16. März 1994, bekanntgemacht im Bundesanzeiger Nr. 63 vom 31. März 1994.

Fanzines

13. Angriff Uslar Nr. 6  
Andreas Sacher, Uslar  
Entscheidung Nr. 4668 (V) vom 25. Juli 1994  
(Pr. 139/94)
14. Schlagstock Nr. 1  
Marco Callies, Kiel  
Entscheidung Nr. 4669 (V) vom 25. Juli 1994  
(Pr. 140/94)

Schallplatten / Musikkassetten

15. Ostfront AVK  
Demo Tape  
MC der Musikgruppe „Ostfront AVK“  
Skinhead-Fanzine „Kampfhund“ 1993, Anschrift unbekannt  
Entscheidung Nr. 4658 (V) vom 1. Juli 1994  
(Pr. 121/94)
16. Protestnoten für Deutschland  
MC  
Frank Renniecke, Ehningen  
Entscheidung Nr. 4659 (V) vom 1. Juli 1994  
(Pr. 133/94)

## Richtlinien für den Einsatz von Baudarlehen im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau in den Wohnungsbauprogrammen 1989 und 1990

Vom 20. September 1989

BauWohn IV B 14

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

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und b 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 der §§ 42 und 43 des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen bestimmt:

### 1 - Programm, Geltungsbereich

In den Wohnungsbauprogrammen 1989 und 1990 sollen im Rahmen eines Modellversuchs jeweils 750 Mietwohnungen des Ersten Förderungsweges mit zinslosen Baudarlehen und ergänzenden Aufwendungshilfen gefördert werden. Die Baudarlehen werden von der WBK Berlin aus Mitteln nach § 17 Berlinförderungsgesetz eingesetzt. Berlin ersetzt den Schuldendienst (Zins- und Tilgungsleistungen an die Darlehensgeber). Die Richtlinien sind als besondere Verwaltungsvorschriften neben den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1977 in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

### 2 - Antragsberechtigte

Bei der Bewilligung der in Nummer 1 genannten Förderungs- mittel sind förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen und sonstigen Bauherren in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen.

### 3 - Förderungshöhe

(1) Baudarlehen können bis zu 85 v. H., bei Genossenschaften bis zu 90 v. H. der anererkennungsfähigen Gesamtkosten gewährt werden. Das Baudarlehen ist zunächst zinslos. Die Tilgung wird in Höhe der sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebenden Abschreibung festgelegt. Ein Tilgungssatz von 1,25 v. H. jährlich wird dabei nicht unterschritten.

(2) Zur Erzielung einer Bewilligungsmiete von 5,50 DM/m<sup>2</sup> monatlich werden ergänzend Aufwendungshilfen als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG eingesetzt. Die Aufwendungshilfen werden als Aufwendungsdarlehen in Höhe von 1,00 DM/m<sup>2</sup> monatlich und ergänzend als Aufwendungszuschüsse für die Dauer von längstens 15 Jahren gewährt. Die Aufwendungshilfen verringern sich nach Ablauf des 2. und jedes weiteren Förderungsjahres jeweils um 0,20 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

(3) Der Zinssatz der Baudarlehen wird nach Ablauf eines Jahres nach Auszahlung der letzten Rate der Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen jährlich um den Betrag erhöht, der erhöhte Belastungen um 0,20 DM je Quadratmeter geförderter Wohnfläche monatlich ermöglicht.

(4) Die Möglichkeit eines verstärkten Förderungsabbaus gegenüber den in den Absätzen 2 und 3 genannten Beträgen bleibt vorbehalten, wenn dies

- a) im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten der Bevölkerung, vertretbar ist oder
- b) in Folge einer allgemeinen Anhebung des Mietniveaus oder aus anderen Gründen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der Grundstücke möglich wird

und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen durch die für das Bau- und Wohnungswesen und die Finanzen zuständigen Senatsverwaltungen angeordnet wird.

(5) Abweichend von Absatz 1 können Bundesmittel, die zur Weitergabe als öffentliche Baudarlehen bereitgestellt worden sind, als Darlehen zur Deckung der für den Bau entstehenden Gesamtkosten eingesetzt werden.

### 4 - Verwaltungskosten

Für die von der WBK Berlin bereitgestellten Baudarlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital, mindestens aber von 20 v. H. des Ursprungskapitals zu zahlen. Außerdem ist eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 3 v. H. des bewilligten Baudarlehens zu entrichten, die bei Auszahlung der ersten Darlehensrate verrechnet wird. Für die Gewährung der Aufwendungshilfen werden keine Verwaltungskosten berechnet.

### 5 - Auszahlung

Für die Auszahlung von Baudarlehen und Aufwendungshilfen finden die Richtlinien für die Auszahlung und Abrechnung von öffentlichen Mitteln - Abrechnungsbestimmungen 1977 - (ABl. 1977 S. 1210/DBl. 1977 I S. 148) in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Ein vereinfachtes Abrechnungsverfahren durch Beauftragung von Generalübernehmern ist nicht zulässig.

### 6 - Verpflichtung

Der Bauherr hat sich zu verpflichten, die Aufwendungsdarlehen nicht vorzeitig zurückzuzahlen.

### 7 - Dachgeschoßausbau

Wohnungen, die durch Ausbau von Dachgeschossen neu geschaffen werden, können nach diesen Richtlinien gefördert werden.

### 8 - Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft.

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales

## Allgemeinverfügung über die Dienstbereitschaft der Apotheken im Land Berlin

Bek. v. 15. 09. 1989 - GesSoz IV D 11 -

Tel.: 21 22 - 27 87 oder 21 22 - 1, intern 9 79 - 27 87

Aufgrund des § 23 Abs. 2 der Apothekenbetriebsordnung vom 9. Februar 1987 (BGBl. I S. 547/GVBl. S. 936), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2477/GVBl. S. 2450), werden die Apotheken im Land Berlin

1. an jedem Donnerstag, der kein gesetzlicher Feiertag ist, ab 18.30 Uhr,
2. am ersten Samstag im Monat oder, wenn dieser auf einen Feiertag fällt, am zweiten Samstag im Monat sowie an den vier aufeinanderfolgenden Samstagen vor dem 24. Dezember ab 14 Uhr,
3. am 31. Dezember, wenn dieser auf einen Werktag fällt, ab 14 Uhr

von der Verpflichtung zur Dienstbereitschaft befreit und dürfen geschlossen werden.

Die Regelungen über die Notdienstbereitschaft bleiben hiervon unberührt.

Anlage 2

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

**Richtlinien über die Anschlussförderung  
von Sozialwohnungen  
der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976  
(AnschlussförderungRL 1988)**

Vom 20. Mai 1988

BauWohn IV A 32

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

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und b AZG und des § 14 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin wird im Einvernehmen mit dem Senator für Finanzen bestimmt:

**1 Allgemeine Grundsätze**

Die Errichtung von Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues ist in Berlin vom Wohnungsbauprogramm 1972 an mit degressiven Aufwendungsdarlehen gefördert worden. Die Mittel wurden für einen Zeitraum von längstens 15 Jahren bewilligt. Diese Förderung läuft sukzessive aus. Um die bei Auslaufen der Förderung - trotz schrittweisem Förderungsabbau - eintretende erhebliche Steigerung der Mietbelastung allgemein tragbar zu halten, tritt neben die Förderung nach den Richtlinien über die Gewährung von Mietausgleich für Sozialwohnungen in der jeweils geltenden Fassung eine Anschlussförderung.

Die Anschlussförderung gewährleistet, daß die Belastung der Mieter dauerhaft vertretbar bleibt, verhindert gravierende Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und begrenzt den öffentlichen Aufwand auf das sachlich zwingend erforderliche Maß.

1.1 Erfaßt werden Objekte der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976, die nach § 5 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WobauG) als öffentlich gefördert gelten und bei denen die Aufwendungsdarlehen voll ausgezahlt sind.

1.2 Über die Gewährung der Anschlussförderung entscheidet der Bewilligungsausschuß (Nummer 58 Abs. 2 Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1977) objektbezogen und nur auf Antrag des Eigentümers durch Bewilligungsbescheid.

Grundlage der Entscheidung ist eine fortgeschriebene Wirtschaftlichkeits- bzw. Lastenberechnung.

1.3 Dem Eigentümer können degressive Aufwendungszuschüsse bis zur Tilgung der in der Wirtschaftlichkeits- bzw. Lastenberechnung eingesetzten Fremdfinanzierungsmittel - längstens jedoch für 15 Jahre - gewährt werden. Die Aufwendungszuschüsse werden in vierteljährlichen Raten zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres ausgezahlt. Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt 3 v.H. der vierteljährlichen Rate und wird davon in Abzug gebracht.

**2 Mietwohnungen**

2.1 Mietobjekte sind vor Gewährung der Anschlussförderung von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK) zu besichtigen. Soweit erhebliche Mängel festgestellt werden, hat die WBK Berlin auf deren Behebung hinzuwirken, nötigenfalls auch von den Rechten aus der Schuldurkunde für das Aufwendungsdarlehen Gebrauch

zu machen. Die Anschlussförderung kann unabhängig von der Mängelbeseitigung gewährt werden.

2.2 Die eingesetzten Aufwendungszuschüsse sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG.

2.3 Der zuletzt gewährte Förderungsbetrag (zuzüglich der zuletzt gewährten Aufwendungszuschüsse zur Begrenzung förderungsbedingter Mietsteigerungen) wird um 0,20 DM/m<sup>2</sup> monatlich gekürzt und verringert sich nach Ablauf jedes weiteren Förderungsjahres jeweils um 0,20 DM/m<sup>2</sup> monatlich. Die Möglichkeit eines verstärkten Förderungsabbaues bleibt vorbehalten, wenn dies

a) im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten der Bevölkerung, vertretbar ist oder

b) infolge einer allgemeinen Anhebung des Mietniveaus oder aus anderen Gründen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der Grundstücke möglich wird

und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen durch das für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats angeordnet wird.

Der Förderungsabbau wird bis 1990 nur insoweit verlangt, als eine durchschnittliche Mietbelastung von 4,90 DM/m<sup>2</sup> monatlich (ohne Betriebskosten) nicht überschritten wird.

2.4 Neben der Anschlussförderung werden Aufwendungszuschüsse für familiengerechte Wohnungen (AZFam) nicht gewährt.

2.5 Der Eigentümer hat sich bei Annahme der Förderungsmittel insbesondere zu verpflichten,

2.5.1 auf Verlangen der WBK Berlin finanztechnische Änderungen (z. B. Umfinanzierungen oder Konditionsanpassungen) zu veranlassen, soweit diese wirtschaftlich zumutbar sind. Werden die hierdurch gegebenenfalls eingesparten Kapitalkosten zur verstärkten Fremdmitteltilgung verwendet, werden die Aufwendungszuschüsse in unveränderter Höhe weitergewährt; andernfalls werden die Aufwendungszuschüsse entsprechend gekürzt. Das gilt auch für Maßnahmen, die auf eine Anregung des Eigentümers zurückgehen und im Einvernehmen mit der WBK Berlin erfolgen.

Ersetzt der Eigentümer Fremdmittel durch Eigenmittel, ist insoweit nur noch bis zum vorgesehenen planmäßigen Auslaufen der Fremdfinanzierungsmittel der zulässige Ansatz für die Verzinsung von Eigenkapital möglich.

Von der finanztechnischen Änderung kann abgesehen werden, wenn der Eigentümer widerspricht und sein Interesse das öffentliche Interesse an einem effizienten Förderungsmiteleinsatz überwiegt;

2.5.2 in Höhe der durch die vollständige Tilgung sämtlicher Fremdmittel reduzierten Aufwendungen Kosten gegenüber den Mietern nicht geltend zu machen; Verzichte bei der Verzinsung des Eigenkapitals oder sonstiger Ansätze sind nicht zu erbringen. Sind Fremdmittel durch Eigenmittel ersetzt worden, darf in diesem Umfang nach Beendigung der ursprünglichen planmäßigen Tilgung der Fremdmittel gegenüber den Mietern keine Verzinsung geltend gemacht werden. Der Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung bestimmt sich nach den Finanzierungsbedingungen für die zum Zeitpunkt des Ersatzes durch Eigenmittel in der Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzten Fremdmittel;

2.5.3 diese in Höhe des miethpreisrechtlich zulässigen Kapitalkostenansatzes für planmäßig ausgelaufene Fremdmittel zur verstärkten Tilgung der verbleibenden Fremdmittel

- einzusetzen, um die Laufzeit der Fremdmittel mit der Dauer der öffentlichen Förderung abzustimmen und gegenüber den Mietern in dieser Höhe keine Kosten geltend zu machen. Kann im Einzelfall dieses Freium nicht oder nicht vollständig zur verstärkten Tilgung genutzt werden, sind die Förderungsmitel in Höhe der verbleibenden freien Beträge zu reduzieren;
- 2.5.4 nach Tilgung sämtlicher Fremdmittel das Aufwendungsdarlehen aus dem Überschuß, der sich aus den um die Eigenkapitalverzinsung sowie die Bewirtschaftungskosten (wobei das Mietausfallwagnis von dem Mietentgelt - abzüglich Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen - zu berechnen ist, das von den Mietern tatsächlich gefordert wird) geminderten Mietinnahmen (Verpflichtungsmiete) ergibt, in vollem Umfang nach Maßgabe der Nummer 2.9 zu bedienen. Zur Ermittlung dieses Überschusses sind höchstens die zulässigen Ansätze nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung für die Eigenkapitalverzinsung und die Bewirtschaftung des Objekts - unter Beachtung der Nummer 2.5.2 Satz 2 - von der höchstens zulässigen Verpflichtungsmiete in Abzug zu bringen;
- 2.5.5 nach Ablauf des Förderungszeitraumes mit Aufwendungs Zuschüssen die bis dahin verlangte Durchschnittsmiete je m<sup>2</sup> monatlich nach Ablauf eines jeden Jahres um 0,20 DM/m<sup>2</sup> monatlich zu erhöhen (Verpflichtungsmiete). Unter den Voraussetzungen der Nummer 2.3 Satz 2 kann die WBK Berlin darüber hinausgehende Mieterhöhungen verlangen.
- 2.6 Erhöhungen der Pauschalen für Bewirtschaftungskosten nach der II. BV oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung erhöhen entsprechend die höchstens zulässige Verpflichtungsmiete.
- 2.7 Der Eigentümer kann eine Erhöhung der zulässigen Verpflichtungsmiete verlangen, wenn die laufenden Aufwendungen für die nach der II. BV oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung zulässigen Ansätze für die Eigenkapitalverzinsung und die Bewirtschaftung des Objekts nicht gedeckt sind.
- 2.8 Der Bewilligungsbescheid soll insbesondere zu den Mitteilungspflichten der Eigentümer bei Minderung der Durchschnittsmiete, zur zweckentsprechenden Verwendung der Aufwendungs Zuschüsse, zum Einsichtsrecht der WBK Berlin in die Förderungsunterlagen und zur Übertragung der vereinbarten Bindungen auf den Rechtsnachfolger bei Veräußerung des Grundstückes weitere Verpflichtungen regeln und den Widerruf von bewilligten Förderungsmiteln bei Leistungsstörungen vorsehen.
- 2.9 Der Überschuß nach Nummer 2.5.4 ist nach folgender Maßgabe zur Bedienung der Aufwendungsdarlehen zu verwenden:
- 2.9.1 Der Verwaltungskostenbeitrag der WBK Berlin für das Aufwendungsdarlehen beträgt 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital des Aufwendungsdarlehens, mindestens aber 0,5 v. H. jährlich von 20 v. H. des Ursprungskapitals und ist vorrangig zu zahlen.
- 2.9.2 Der verbleibende Betrag ist für die Tilgung des Aufwendungsdarlehens von bis zu 2. v. H. jährlich, danach für die Verzinsung von bis zu 7. v. H. jährlich zu verwenden.
- 2.9.3 Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird zur verstärkten Tilgung des Aufwendungsdarlehens herangezogen.
- 2.10 Die bisher abgegebenen Forderungsrücktrittserklärungen für die Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG werden bei Bewilligung der Förderungsmitel durch folgende Erklärung ersetzt:
- 2.10.1 Zur Abwendung einer möglichen Überschuldung im Sinne der handels- und konkursrechtlichen Vorschriften wird gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG vereinbart, daß die WBK Berlin als Gläubigerin mit ihrer persönlichen Forderung hinter die Forderungen aller anderen Gläubiger in der Weise zurücktritt, als sie nur aus künftigen Einnahmen oder aus dem die sonstigen Verbindlichkeiten des Schuldners übersteigenden Vermögen bedient zu werden braucht.
- 2.10.2 Die Rechte aus der/den Grundschuld(en) werden durch diese Erklärung nicht berührt.
- 2.10.3 Auf Antrag des Eigentümers kann die Erklärung zum Forderungsrücktritt auch ausgesprochen werden, wenn eine derartige Erklärung bisher nicht beansprucht wurde.
- 2.11 Werden die öffentlichen Aufwendungsdarlehen vorzeitig zurückgezahlt, endet von diesem Zeitpunkt an die Auszahlung der bewilligten Aufwendungs Zuschüsse. Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, bis zum Auslaufen der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nur die zulässige Verpflichtungsmiete zu fordern.
- 2.12 Außergewöhnliche Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung getragen werden können und deren Finanzierung aus anderen Mitteln für den Eigentümer nicht zumutbar ist, kann die WBK Berlin durch geeignete Finanzierungsmaßnahmen wie beispielsweise Vorrangeinräumung, Stundung, Einsatz eigener Mittel und Zustimmung zu Mietanpassungen unterstützen. Erhöhungen der höchstens zulässigen Verpflichtungsmiete bedürfen der Zustimmung des für das Bau- und Wohnungswesen zuständigen Mitglieds des Senats.
- ### 3 Eigentumsmaßnahmen
- 3.1 Die Aufwendungs Zuschüsse sind öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG.
- 3.2 Die Aufwendungs Zuschüsse werden nur für eigengenutztes Wohneigentum und für solche Eigentümer gewährt, deren Wohnraum aufgrund eines noch valutierenden Aufwendungsdarlehens als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt. Für zweite Wohnungen in (Kauf-)Eigentümergehen und (Träger-)Kleinsiedlungen können Förderungsmitel gewährt werden, wenn die Wohnungen höchstens zur Vergleichsmiete nach § 8 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung vermietet sind.
- 3.3 Eine Anschlußförderung wird Eigentümern gewährt, die durch eine Bescheinigung des bezirklichen Wohnungsamtes nachweisen, daß das Gesamteinkommen innerhalb der nach § 25 in Verbindung mit § 116 Nr. 1 II. WoBauG bestimmten Einkommensgrenze liegt. Nach Ablauf des fünften und zehnten Jahres der Anschlußförderung ist dieser Nachweis innerhalb von drei Monaten erneut zu erbringen. Der Anspruch auf weitere Zahlung der Aufwendungs Zuschüsse erlischt, wenn diese Frist nicht eingehalten wird und der Eigentümer dieses zu vertreten hat.
- 3.4 Der zuletzt gewährte Förderungsbetrag wird um 0,20 DM/m<sup>2</sup> monatlich gekürzt und verringert sich nach Ablauf eines jeden Förderungsjahres um 0,20 DM/m<sup>2</sup> monatlich. Ein verstärkter Förderungsabbau bleibt unter den Voraussetzungen der Nummer 2.3 Satz 2 vorbehalten.

- 3.5 In dem Maße, in dem durch Tilgung von Fremdmitteln Kapitalkosten entfallen, sind die freiwerdenden Beträge zur verstärkten Tilgung der verbleibenden Fremdmittel zu verwenden. Kann im Einzelfall nach Entscheidung der WBK Berlin dieser Freiraum nicht vollständig zur verstärkten Tilgung verwendet werden, sind die verbleibenden freien Beträge zu einem verstärkten Förderungsabbau zu nutzen.
- 3.6 Der Förderungssatz ist im Einzelfall so weit zu kürzen, daß die Belastung des Eigentümers (ohne Betriebskosten) bei Auslaufen des Bewilligungszeitraumes nicht niedriger ist als die bei Bewilligung von Mietobjekten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau maßgebende Mietobergrenze (§ 72 Abs. 3 II. WoBauG).

#### 4 **Schlußbestimmungen**

- 4.1 Die Aufwendungszuschüsse werden vom ersten des Monats der Antragstellung, frühestens nach Auslaufen des Bewilligungszeitraumes der Aufwendungsdarlehen gewährt. Bei Eigentumsmaßnahmen werden Aufwendungszuschüsse nur gewährt, wenn der Antrag auf Gewährung der Anschlußförderung mit den erforderlichen Nachweisen innerhalb von sechs Monaten nach Auslaufen des Bewilligungszeitraumes bei der WBK Berlin eingegangen ist (Ausschlußfrist). Können die erforderlichen Voraussetzungen bis zum Ablauf dieser Frist ohne eigenes Verschulden des Antragstellers nicht nachgewiesen werden, kann der Zeitraum zur Beibringung der erforderlichen Nachweise verlängert werden.

Für Mietwohnungen soll der Antrag auf Gewährung der Anschlußförderung vor dem Auslaufen des Bewilligungszeitraumes bei der WBK Berlin gestellt werden.

Der Eigentümer wird von der WBK Berlin rechtzeitig, in der Regel spätestens sechs Monate vor Auslaufen des 15jährigen Bewilligungszeitraumes, über das weitere Verfahren unterrichtet.

- 4.2 Die bei Bewilligung der Bauvorhaben durch Bescheid über die Förderung mit Aufwendungsdarlehen vereinbarten Bedingungen, Bestimmungen und Auflagen gelten – soweit sie diesen Richtlinien nicht widersprechen – bis zum Ablauf der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ weiter.
- 4.3 Über Ausnahmen von diesen Richtlinien entscheidet das für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats; haben sie jedoch finanziell bedeutsame Auswirkungen, so können sie nur im Einvernehmen mit dem für die Finanzen zuständigen Mitglied des Senats zugelassen werden.
- 4.4 Diese Richtlinien treten am 1. Juni 1988 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 1995 außer Kraft.

Der Senator für Gesundheit und Soziales

**Richtlinien  
über die Gewährung von finanziellen Hilfen  
an einkommensschwache ausländische Arbeitnehmer  
bei der Rückkehr in ihr Heimatland  
(Rückkehrhillerichtlinien)**

Vom 23. März 1988

GesSoz AuslB A 1

Tel.: 26 04 - 23 53 oder 26 04 - 1, intern 9 76 - 23 53

#### 1 – Grundsatz

- (1) Ausländer, die sich rechtmäßig zum Zwecke der unselbständigen Erwerbstätigkeit im Land Berlin aufhalten (ausländische Arbeitnehmer), und ihre Familienangehörigen erhalten nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu den Kosten der Rückkehr in ihr Heimatland einen einmaligen steuerfreien Zuschuß (Rückkehrhilfe).

(2) Die Rückkehrhilfe gliedert sich in den Zuschuß zu den Reisekosten (Reisekostenhilfe) und in den Zuschuß zu den Umzugskosten (Umzugskostenhilfe).

(3) Die Rückkehrhilfe wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gewährt. Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Zahlung der Rückkehrhilfe besteht nicht.

#### 2 – Begünstigter Personenkreis

Die Rückkehrhilfe wird ausländischen Arbeitnehmern und ihren Familienangehörigen gewährt,

- a) die Angehörige eines Staates sind, mit dem die Bundesrepublik Deutschland eine Vereinbarung über die Anwerbung und Vermittlung oder Beschäftigung von Arbeitnehmern abgeschlossen hat und der nicht Mitglied der Europäischen Gemeinschaften ist,
- b) die im Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens einem Jahr rechtmäßig ihren dauernden Aufenthalt im Land Berlin haben,
- c) deren durchschnittliches Einkommen der letzten sechs Monate einen Grundbetrag in Höhe des Doppelten des jeweiligen Regelsatzes eines Haushaltsvorstandes (nach Sozialhilferecht)
  - aa) zuzüglich eines Familienzuschlages in Höhe des auf volle Deutsche Mark aufgerundeten Betrages von 80 vom Hundert des jeweiligen Regelsatzes eines Haushaltsvorstandes für den nicht getrennt lebenden Ehegatten und jedes weitere Familienmitglied, welches vom Antragsteller oder seinem nicht getrennt lebenden Ehegatten überwiegend unterhalten wird, und
  - bb) zuzüglich der Kosten der Unterkunft und Heizung (nach Sozialhilferecht)
 um nicht mehr als 30 vom Hundert übersteigt.

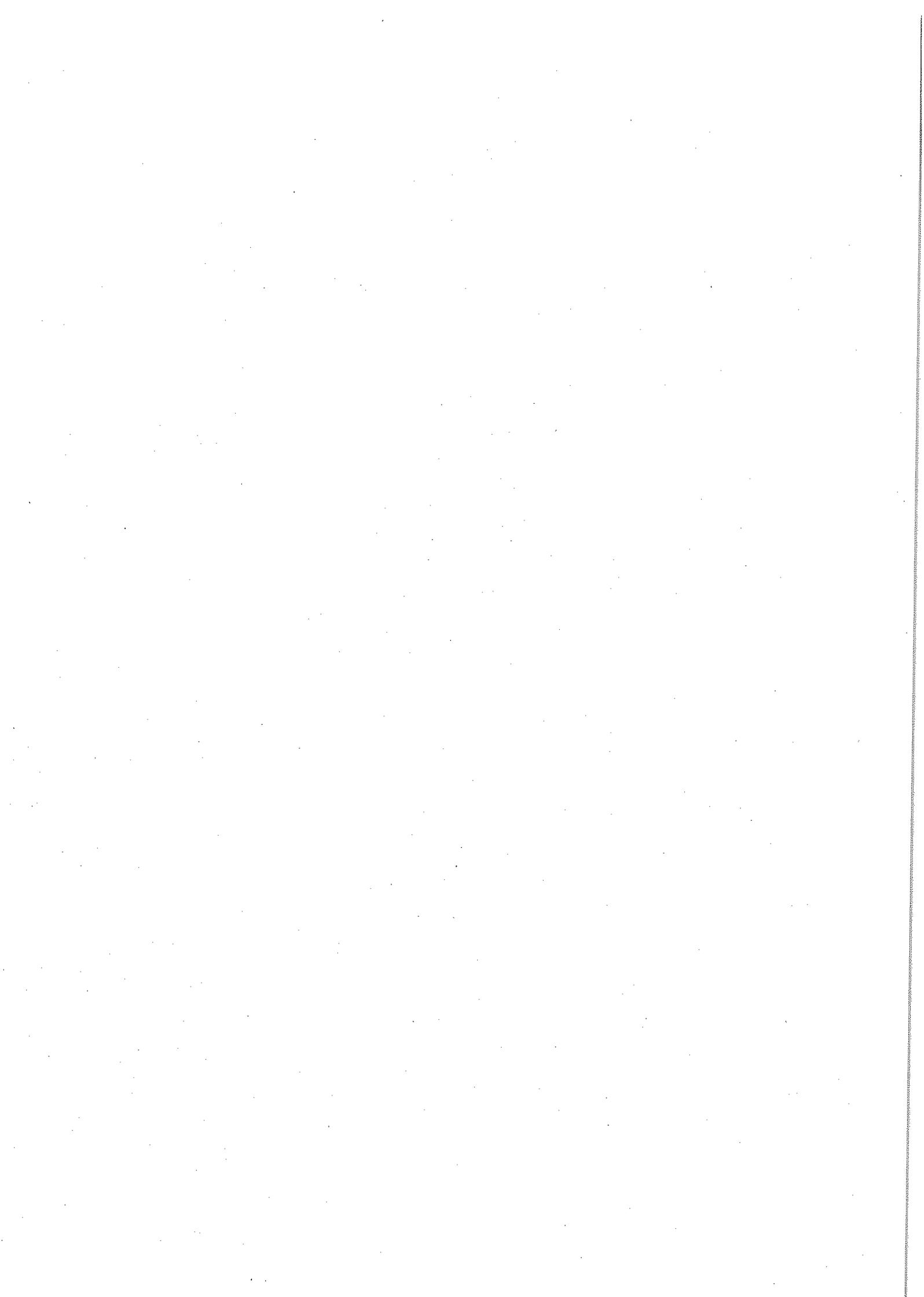
#### 3 – Bewilligungsvoraussetzungen

Die Rückkehrhilfe wird auf Antrag gewährt, wenn der Antragsteller und sein sich im Geltungsbereich des Ausländergesetzes dauernd aufhaltender Ehegatte

- a) für sich und die mitreisenden minderjährigen Familienangehörigen die Erklärungen abgeben, auf Dauer in ihr Heimatland zurückzukehren, das Recht auf weiteren Aufenthalt im Geltungsbereich des Ausländergesetzes aufzugeben zu haben und keine Zahlungen an öffentliche Kassen zu schulden, und
- b) sich verpflichten, die auf Grund dieser Bestimmungen erhaltenen Leistungen zurückzuzahlen, wenn sie innerhalb von 5 Jahren nach der Rückkehr in ihr Heimatland ihren dauernden Aufenthalt wieder in den Geltungsbereich des Ausländergesetzes verlegen, es sei denn, dies geschieht rechtmäßig zum Zwecke der Aus- oder Fortbildung.

#### 4 – Feststellung des Einkommens

- (1) Als Einkommen gelten die Nettoeinkünfte des Antragstellers sowie seines Ehegatten und seiner minderjährigen Kinder.
- (2) Einkommen im Sinne dieser Richtlinien sind alle laufenden oder einmaligen Einkünfte in Geld oder Geldeswert mit Ausnahme der Zuwendungen Dritter, denen keine rechtliche Verpflichtung zugrunde liegt.
- (3) Zu den nach Absatz 2 zu berücksichtigenden Einkünften gehören insbesondere alle ganz oder teilweise steuerpflichtigen Einkünfte sowie Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe, Erziehungshilfe, Kindergeld, Krankengeld, Unterhaltsgeld nach dem Arbeitsförderungsgesetz, Wohngeld nach dem Wohngeld-



Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

**Richtlinien über die Anschlußförderung  
von Sozialwohnungen  
der Wohnungsbauprogramme 1977 bis 1981  
(Anschlußförderung RL 1993)**

Vom 26. Oktober 1993

BauWohn IV A 3

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

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und b AZG und des § 10 des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin vom 25. November 1992 (GVBl. S. 345) wird im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen bestimmt:

**1 - Verwendungszweck, Rechtsgrundlage, Geltungsbereich**

(1) Das Land Berlin gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinien und der §§ 44, 44 a der Landeshaushaltsordnung vom 5. Oktober 1978 (GVBl. S. 1961), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Juli 1993 (GVBl. S. 319), Zuwendungen zur Bewirtschaftung öffentlich geförderter Mietsozialwohnungen und eigengenutzten Wohneigentums. Die Errichtung von Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus ist in Berlin vom Wohnungsbauprogramm 1977 an mit degressiven Aufwendungsdarlehen und -zuschüssen (Aufwendungshilfen) gefördert worden. Die Mittel wurden für einen Zeitraum von längstens 15 Jahren bewilligt. Diese Förderung läuft sukzessive aus. Um die bei Auslaufen der Förderung - trotz schrittweisen Förderungsabbaus - eintretende erhebliche Steigerung der Mietbelastung

und bei eigengenutztem Wohneigentum Steigerung der Belastung durch laufende Aufwendungen allgemein tragbar zu halten, wird eine Anschlußförderung gewährt. Die Anschlußförderung gewährleistet dauerhaft vertretbare Belastungen, verhindert gravierende Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und begrenzt den öffentlichen Aufwand auf das sachlich zwingend erforderliche Maß.

(2) Rechtsgrundlage ist § 1 II. WoBauG. Die eingesetzten Aufwendungszuschüsse sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG. Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendungen besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Mittel. Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen ergibt sich die Verpflichtung zur Beantragung und Annahme der Anschlußförderung aus Nummer 9 Abs. 2 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1977.

(3) Diese Richtlinien gelten im Land Berlin und für Objekte der Wohnungsbauprogramme 1977 bis 1981, die nach § 5 Abs. 1 II. WoBauG als öffentlich gefördert gelten und bei denen die Aufwendungshilfen voll ausgezahlt sind.

## 2 - Zuwendungsempfänger

(1) Für Mietwohnungen sind Antragsteller förderungsberechtigt, wenn sie Eigentümer des Objekts oder dessen Beauftragte sind (Verfügungsberechtigte).

(2) Bei eigengenutztem Wohneigentum sind Antragsteller förderungsberechtigt, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze der §§ 25, 116 Nr. 1 II. WoBauG um nicht mehr als 50 v. H. übersteigt und deren Wohnung aufgrund eines noch valutierenden Aufwendungsdarlehens als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt. Für zweite Wohnungen in (Kauf-)Eigenheimen und (Träger-)Kleinsiedlungen können Förderungsmittel gewährt werden, wenn die Wohnungen höchstens zur jeweils preisrechtlich zulässigen Miete vermietet sind.

## 3 - Art, Umfang und Höhe der Förderung

### 3.1 Mietwohnungsbau

(1) Dem Verfügungsberechtigten können degressive Aufwendungszuschüsse bis zur Tilgung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzten Fremdfinanzierungsmittel - längstens jedoch für 15 Jahre - gewährt werden. Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt 3 v. H. der vierteljährlichen Rate und wird davon in Abzug gebracht.

(2) Die Höhe der Anschlußförderung berechnet sich wie folgt: Der zuletzt gewährte monatliche Förderungsbetrag (zuzüglich der zuletzt gewährten Aufwendungszuschüsse zur Begrenzung förderungsbedingter Mietsteigerungen) wird um 0,25 DM/m<sup>2</sup>/Monat vermindert und verringert sich nach Ablauf jedes weiteren Förderungsjahres jeweils um 0,25 DM/m<sup>2</sup>/Monat. Die Möglichkeit eines verstärkten Förderungsabbaues bleibt vorbehalten, wenn dies

- a) zur Fortführung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erforderlich und im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten der Bevölkerung, vertretbar ist;
- b) infolge einer allgemeinen Anhebung des Mietenniveaus oder aus anderen Gründen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der geförderten Bauvorhaben möglich und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen durch die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung angeordnet wird.

(3) Neben der Anschlußförderung werden keine Aufwendungszuschüsse für familiengerechte Wohnungen (AZFam) gewährt.

(4) Der Verfügungsberechtigte hat sich bei Annahme der Förderungsmittel insbesondere zu verpflichten,

- a) die Miete nur unter Zugrundelegung der nachfolgenden Regelungen zu erheben (Verpflichtungsmiete),
- b) vorgesehene Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen der zur Finanzierung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel der Investitionsbank Berlin unverzüglich mitzuteilen.

Verringert sich der für Kapitalkosten (Zinsdienst) aufzubringende Gesamtbetrag, sind die bewilligten Aufwendungszuschüsse entsprechend zu vermindern. Erhöhungen der Zinsleistungen führen zu einer Anpassung der Förderungsmittel, jedoch nicht über den Rahmen der ursprünglichen Anschlußförderungsbewilligung hinaus. Darüber hinausgehende Erhöhungen der laufenden Aufwendungen erhöhen im Rahmen des berechnungsrechtlich Zulässigen die Verpflichtungsmiete,

- c) auf Verlangen der Investitionsbank Berlin, zu geeigneten Zeitpunkten, namentlich bei Ablauf von Zinsbindungsfristen, finanztechnische Änderungen (z. B. Umfinanzierungen, auch Umstellung auf das Restkapital oder Konditionsanpassungen) zu veranlassen, soweit diese wirtschaftlich zumutbar sind. Die Investitionsbank Berlin ist verpflichtet, diese Prüfung vorzunehmen. Eine Umstellung auf das Restkapital ist vorzunehmen, sofern dies eine Verringerung der Förderungshöhe zur Folge hat, zugleich aber die Wirtschaftlichkeit des geförderten Bauvorhabens unter Berücksichtigung möglicher außergewöhnlicher Instandhaltungserfordernisse nicht gefährdet. Eine Umstellung auf das Restkapital kann spätestens bis zum Ablauf des 22. Förderungsjahres verlangt werden.

Im Falle der Umfinanzierung oder Umstellung auf das Restkapital verpflichtet sich der Eigentümer, auf Kapitalkostenansätze für die zu diesem Zeitpunkt planmäßig getilgten Beträge zu verzichten. Eine durch die Umstellung auf das Restkapital, Umfinanzierung bzw. Konditionsanpassung erwirkte Senkung der Kapitalkosten wird zur Kürzung der bewilligten Aufwendungszuschüsse genutzt.

Von der finanztechnischen Änderung kann abgesehen werden, wenn der Eigentümer widerspricht und begründet darlegt, daß sein Interesse das öffentliche Interesse an einem effizienten Förderungsmiteleinsatz überwiegt, insbesondere die Wirtschaftlichkeit des Objekts erheblich beeinträchtigt ist,

- d) in Höhe der durch die vollständige Tilgung sämtlicher Fremdmittel reduzierten Kosten Aufwendungen gegenüber den Mietern nicht geltend zu machen; Verzichte bei der Verzinsung des Eigenkapitals oder sonstiger Ansätze sind nicht zu erbringen. Sind Fremdmittel durch Eigenmittel ersetzt worden, darf in diesem Umfang nach Beendigung der ursprünglichen Tilgung der Fremdmittel gegenüber den Mietern keine Verzinsung geltend gemacht werden. Der Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung bestimmt sich nach den Finanzierungsbedingungen für die zum Zeitpunkt des Ersatzes durch Eigenmittel in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzten Fremdmittel,
- e) nach Tilgung sämtlicher Fremdmittel bzw. - soweit keine Umstellung auf das Restkapital verlangt worden ist - nach spätestens 15 Jahren Anschlußförderung das Aufwendungsdarlehen aus dem Überschuß, der sich aus den um die Eigenkapitalverzinsung sowie die Bewirtschaftungskosten (wobei das Mietausfallwagnis von dem Mietentgelt - abzüglich Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen - zu berechnen ist, das von den Mietern tatsächlich gefordert wird) geminderten Mieteinnahmen ergibt, in vollem Umfang nach Maßgabe der Nummer 4 Abs. 1 zu bedienen. Eine spätere Bedienung der Aufwendungsdarlehen kann in begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Zur Ermitt-

lung dieses Überschusses sind höchstens die zulässigen Ansätze nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) oder einer diese ersetzende gesetzliche Regelung für die Eigenkapitalverzinsung und die Bewirtschaftung des Objektes - unter Beachtung des Absatzes 4 Buchstabe d Satz 2 - von der zulässigen Verpflichtungsmiete in Abzug zu bringen. Deckt die Verpflichtungsmiete nach Auslauf der Anschlußförderung nicht mindestens die Bewirtschaftungskosten und die Eigenkapitalverzinsung, erhöht sie sich entsprechend,

f) nach Ablauf des Anschlußförderungszeitraumes mit Aufwendungszuschüssen die bis dahin verlangte Durchschnittsmiete (Verpflichtungsmiete) je m<sup>2</sup> monatlich nach Ablauf eines jeden Jahres um 0,25 DM/m<sup>2</sup>/Monat zu erhöhen. Unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 kann die Investitionsbank Berlin darüber hinausgehende Mieterhöhungen verlangen.

(5) Erhöhungen der Pauschalen für Bewirtschaftungskosten nach der II. BV oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung berechtigen zur Erhöhung der Verpflichtungsmiete.

(6) Zulässige Ansätze im Rahmen der II. BV oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung nach Modernisierungsmaßnahmen bzw. nicht zu vertretenden baulichen Änderungen (einschließlich anteiliger Fremdkapitalkosten) berechtigen zur Erhöhung der zulässigen Verpflichtungsmiete.

(7) Weitere im Rahmen der II. BV oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung zulässige Kostensteigerungen berechtigen gleichfalls zur Erhöhung der maßgeblichen Verpflichtungsmiete, wenn die Investitionsbank Berlin dem zugestimmt hat.

(8) Erbbauzinsen sind während der Anschlußförderungsphase wie Fremdkapitalkosten, während der anschließenden Bedienung des Aufwendungsdarlehens in nachgewiesener Höhe im Rahmen der II. BV oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung wie Eigenkapitalkosten zu behandeln.

### 3.2 Eigengenutztes Wohneigentum

(1) Es werden degressive Aufwendungszuschüsse bis zur Tilgung der in der Lastenberechnung eingesetzten Fremdfinanzierungsmittel - längstens jedoch für 15 Jahre - gewährt. Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt 3 v. H. der vierteljährlichen Rate und wird davon in Abzug gebracht.

(2) Der zuletzt gewährte Förderungsbetrag wird um 0,50 DM/m<sup>2</sup>/Monat gekürzt und verringert sich nach Ablauf eines jeden Förderungsjahres um 0,25 DM/m<sup>2</sup>/Monat. Bei Eigentümern, deren Gesamteinkommen über die Einkommensgrenze des § 25 in Verbindung mit § 116 Nr. 1 II. WoBauG liegt, verringern sich die Aufwendungszuschüsse nach Ablauf eines jeden Förderungsjahres um 0,50 DM/m<sup>2</sup>/Monat. Ein verstärkter Förderungsabbau bleibt unter den Voraussetzungen der Nummer 3.1 Abs. 2 vorbehalten. Der Eigentümer hat sich bei Annahme der Förderungsmittel zu verpflichten, der Investitionsbank Berlin sämtliche Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen der zur Finanzierung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel unverzüglich mitzuteilen.

(3) In dem Maße, in dem durch Tilgung von Fremdmitteln Kapitalkosten entfallen, sind die freiwerdenden Beträge zur verstärkten Tilgung der verbleibenden Fremdmittel zu verwenden. Kann im Einzelfall dieser Freiraum nicht vollständig zur verstärkten Tilgung verwendet werden, ist die Investitionsbank Berlin berechtigt, die Anschlußförderung entsprechend zu vermindern.

(4) Der Förderungssatz ist im Einzelfall soweit zu kürzen, daß die Belastung (ohne Betriebskosten) bei Auslaufen des Bewilligungszeitraumes für Eigentümer, deren Gesamteinkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der §§ 25, 116 Nr. 1 II. WoBauG liegt, nicht niedriger ist, als die maßgebende Mietobergrenze im aktuellen öffentlich geförderten sozialen Wohnungs-

bau (selbst zu tragende Eigenbelastungen). Für Eigentümer, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um bis zu 30 v. H. überschreitet, erhöht sich die maßgebende Mietobergrenze (selbst zu tragende Eigenbelastung) um 1,50 DM/m<sup>2</sup>/Monat, für Eigentümer, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um bis zu 50 v. H. überschreitet, um weitere 1,50 DM/m<sup>2</sup>/Monat.

### 4 - Sonstige Zuwendungsbestimmungen für Mietwohnungen

(1) Der Überschuß nach Nummer 3.1 Abs. 4 Buchstabe e ist nach folgender Maßgabe zur Bedienung der Aufwendungsdarlehen zu verwenden:

a) Der Verwaltungskostenbeitrag der Investitionsbank Berlin für das Aufwendungsdarlehen beträgt 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital des Aufwendungsdarlehens, mindestens aber 0,5 v. H. jährlich von 20 v. H. des Ursprungskapitals und ist vorrangig zu zahlen.

b) Der verbleibende Betrag ist für die Tilgung des Aufwendungsdarlehens von bis zu 2 v. H. jährlich, danach für die Verzinsung von bis zu 7 v. H. jährlich zu verwenden.

c) Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird zur verstärkten Tilgung des Aufwendungsdarlehens herangezogen.

(2) Die bisher abgegebenen Forderungsrücktrittserklärungen für die Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG werden bei Bewilligung der Förderungsmittel durch folgende Erklärung ersetzt:

a) Zur Abwendung einer möglichen Überschuldung im Sinne der handels- und konkursrechtlichen Vorschriften wird gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG vereinbart, daß die Investitionsbank Berlin als Gläubigerin mit ihrer persönlichen Forderung hinter die Forderungen aller anderen Gläubiger in der Weise zurücktritt, als diese Forderung nur aus künftigen Gewinnen oder aus dem die sonstigen Verbindlichkeiten des Schuldners übersteigenden Vermögen bedient zu werden braucht.

b) Die Rechte aus der/den Grundschuld(en) werden durch diese Erklärung nicht berührt.

c) Auf Antrag des Eigentümers kann die Erklärung zum Forderungsrücktritt nach Entscheidung der Investitionsbank Berlin auch ausgesprochen werden, wenn eine derartige Erklärung bisher nicht beansprucht wurde und eine Überschuldung wahrscheinlich ist.

(3) Werden die öffentlichen Aufwendungsdarlehen vorzeitig zurückgezahlt, endet von diesem Zeitpunkt an die Auszahlung der bewilligten Aufwendungszuschüsse. Der Verfügungsberechtigte hat sich zu verpflichten, bis zum Auslaufen der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nur die zulässige Verpflichtungsmiete zu fordern.

(4) Außergewöhnliche Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung getragen werden können und deren Finanzierung aus anderen Mitteln für den Eigentümer nicht zumutbar ist, kann die Investitionsbank Berlin durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise Vorrangseinräumung, Stunden, Einsatz eigener Mittel und Zustimmung zu Mietanpassungen unterstützen. Bei Mietanpassungen ist die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung zu unterrichten. Die Kürzung bewilligter Aufwendungszuschüsse wegen Umstellung auf das Restkapital kann ganz oder teilweise ausgesetzt oder rückgängig gemacht oder auf die Umstellung auf das Restkapital verzichtet werden, wenn dieses wegen außergewöhnlicher Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts erforderlich ist.

(5) Für nach § 17 II. WoBauG geförderte Wohnungen, die aufgrund von rechtskräftigen Gerichtsurteilen mietrechtlich als Altbauwohnungen angesehen werden müssen, oder für ver-

gleichbare Wohnungen, für die der Verfügungsberechtigte im Hinblick auf die Rechtsprechung die Miete auf Altbaumiete (jetzt Mieta nach dem Gesetz über die Regelung der Miethöhe - MHG) umgestellt hat, wird aus Vertrauensschutzgründen eine Anschlußförderung gewährt. In diesen Fällen hat sich der Verfügungsberechtigte vertraglich zu verpflichten,

- a) der Investitionsbank Berlin die Miethöhe sowie Mietänderungen mitzuteilen (die Berechnung der Mieta mit gesonderter Ausweisung der Betriebskosten ist nachzuweisen),
- b) alle Möglichkeiten der Mietpreisanhebung bei Anwendung der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften (insbesondere Gesetz zur Regelung der Miethöhe - MHG -, auch Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (GVwBl -) bis zu einem Höchstbetrag von 10 v. H. über der ortsüblichen Vergleichsmieta (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG) auszuschöpfen. Bei Wiedervermietung soll ein Mietzins in Höhe von 10 v. H. über der ortsüblichen Vergleichsmieta verlangt und nicht überschritten werden;
- c) die Wohnungen vorrangig an Berechtigte entsprechend den Belegungsbindungen bei der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel zu vergeben.

Die gewährten Aufwendungszuschüsse werden gekürzt, wenn die Mieta die als Vergleichsmieta heranzuziehende Verpflichtungsmieta übersteigt oder wenn eine Förderung nicht mehr erforderlich ist. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung der Auszahlungsansprüche aus der Anschlußförderung im Zuge eines Eigentumswechsels besteht nicht.

#### 5 - Verfahren

- (1) Über die Gewährung der Anschlußförderung entscheidet der Bewilligungsausschuß oder in dessen Auftrag die Investitionsbank Berlin als Geschäftsstelle des Bewilligungsausschusses auf Antrag des Verfügungsberechtigten durch Bewilligungsbescheid. Grundlage der Entscheidung ist eine fortgeschriebene Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung.
- (2) Der Bewilligungsbescheid soll insbesondere zu den Mitteilungspflichten der Verfügungsberechtigten bei Minderung der Durchschnittsmieta, zur zweckentsprechenden Verwendung der Aufwendungszuschüsse, zum Einsichtsrecht der Investitionsbank Berlin in die Förderungsunterlagen und zur Übertragung der vereinbarten Bindungen auf den Rechtsnachfolger bei Veräußerung des Grundstücks weitere Verpflichtungen regeln und den Widerruf von bewilligten Förderungsmitteln bei Leistungsstörungen vorsehen.
- (3) Die Aufwendungszuschüsse werden frühestens nach Auslaufen des Förderungszeitraumes der Aufwendungshilfe gewährt. Für Mietwohnungen soll der Antrag auf Gewährung der Anschlußförderung von dem Auslaufen des Bewilligungszeitraumes bei der Investitionsbank Berlin gestellt werden. Bei Eigentumsmaßnahmen werden Aufwendungszuschüsse nur gewährt, wenn der Antrag auf Gewährung der Anschlußförderung mit den erforderlichen Nachweisen innerhalb von 6 Monaten nach Auslaufen des Bewilligungszeitraumes bei der Investitionsbank Berlin eingegangen ist (Ausschlußfrist). Können die erforderlichen Voraussetzungen bis zum Ablauf dieser Frist ohne eigenes Verschulden des Antragstellers nicht nachgewiesen werden, kann der Zeitraum zur Beibringung der erforderlichen Nachweise verlängert werden. Der Eigentümer wird von der Investitionsbank Berlin rechtzeitig, in der Regel spätestens 6 Monate vor Auslaufen des 15jährigen Bewilligungszeitraumes auf die Möglichkeit der Anschlußförderung hingewiesen.
- (4) Die bei Bewilligung der Bauvorhaben durch Bescheid über die Förderung mit Aufwendungshilfen vereinbarten Bedingungen, Bestimmungen und Auflagen gelten - soweit sie diesen Richtlinien nicht widersprechen - bis zum Ablauf der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ weiter.

(5) Soweit Bewilligungsbescheide mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen bzw. widerrufen werden, sind die gewährten Zuschüsse zurückzuzahlen; dabei kann eine Verzinsung von bis zu 5 v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank verlangt werden.

(6) Mietobjekte sind vor Gewährung der Anschlußförderung von der Investitionsbank Berlin zu besichtigen und gegebenenfalls zu untersuchen. Den Verfügungsberechtigten werden hierfür grundsätzlich keine Kosten in Rechnung gestellt, sofern nicht im Einzelfall besondere Untersuchungen durch Dritte notwendig werden. Soweit substanzgefährdende Mängel festgestellt werden, hat die Investitionsbank Berlin auf deren Behebung hinzuwirken, nötigenfalls auch von den Rechten aus der Schuldurkunde für das Aufwendungsdarlehen Gebrauch zu machen. Die Anschlußförderung kann unabhängig von der Mängelbeseitigung gewährt werden.

(7) Bei eigengenutztem Wohneigentum ist nach Ablauf des 5. und 10. Jahres der Anschlußförderung der Nachweis über die Einhaltung der Einkommensgrenzen innerhalb von 3 Monaten erneut zu erbringen. Der Anspruch auf weitere Zahlung der Aufwendungszuschüsse erlischt, wenn diese Frist nicht eingehalten wird und der Verfügungsberechtigte dies zu vertreten hat oder die in Nummer 2 genannte Einkommensgrenze überschritten wird.

(8) Bei von der Investitionsbank Berlin geforderter Umstellung auf das Restkapital wird rechtzeitig vor Ablauf des Anschlußförderungszeitraumes insbesondere unter Beachtung der allgemeinen Einkommens- und Mietentwicklung und der Wirtschaftlichkeit der Objekte über eine weitere Anschlußförderung zu entscheiden sein.

#### 6 - Schlußbestimmung, Inkrafttreten

- (1) Über Ausnahmen von diesen Richtlinien entscheidet die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung; haben sie jedoch finanziell bedeutsame Auswirkungen, so können sie nur im Einvernehmen mit der für die Finanzen zuständigen Senatsverwaltung zugelassen werden.
- (2) Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 1. Juli 1993 in Kraft. Sie treten am 1. Juli 2000 außer Kraft.

Notarkammer Berlin	
Ladung zur Jahresversammlung .....	939
Bezirksämter .....	940
Stellenausschreibungen .....	944
Öffentliche Ausschreibungen .....	952

Gerichte .....	997
Personalmeldungen .....	1006
<b>NICHTAMTLICHER TEIL</b>	
Freiwillige Versteigerung .....	1007
Gläubigeraufrufe .....	1008

## Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

### Richtlinien über die Anschlußförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1982 bis 1986 (Anschlußförderung RL 1996)

Vom 3. Dezember 1997

BauWohnV IV A 32

Telefon: 90 12 - 75 90 oder 90 - 0, intern 9 12 - 75 90

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und b des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 12. November 1997 (GVBl. S. 596), und des § 10 Abs. 2 des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin vom 25. November 1992 (GVBl. S. 345) wird im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen bestimmt:

#### 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage, Geltungsbereich

(1) Das Land Berlin gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinien und des § 44 der Landeshaushaltsordnung in der Fassung vom 20. November 1995 (GVBl. S. 805, 1996 S. 118), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 1997 (GVBl. S. 320), Zuwendungen zur Bewirtschaftung öffentlich geförderter Mietsozialwohnungen und eigengenutzten Wohneigentums. Die Errichtung von Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues ist in Berlin mit degressiven Aufwendungsdarlehen und -zuschüssen (Aufwendungshilfen) gefördert worden. Die Mittel wurden für einen Zeitraum von längstens 15 Jahren bewilligt. Die Förderung läuft sukzessive aus. Um die bei Auslaufen der Förderung - trotz schrittweisen Förderungsabbaus - eintretende erhebliche Steigerung der Mietbelastung und bei eigengenutztem Wohneigentum Steigerung der Belastung durch laufende Aufwendungen allgemein tragbar zu halten, wird eine Anschlußförderung gewährt. Die Anschlußförderung gewährleistet dauerhaft vertretbare Belastungen, verhindert gravierende Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und begrenzt den öffentlichen Aufwand auf das sachlich zwingend erforderliche Maß.

(2) Rechtsgrundlage ist § 1 II. WoBauG. Die eingesetzten Aufwendungshilfen sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG. Die Aufwendungshilfen werden zu einem Drittel als Aufwendungsdarlehen und zu zwei Dritteln als Aufwendungszuschüsse gewährt. Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendungen besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Mittel. Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen ergibt sich die Verpflichtung zur Beantragung und Annahme der Anschlußförderung aus Nummer 9 Abs. 2 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1977.

(3) Diese Richtlinien gelten für Objekte der Wohnungsbauprogramme 1982 bis 1986, die nach § 5 Abs. 1 II. WoBauG als öffentlich gefördert gelten und bei denen die Aufwendungshilfen voll ausgezahlt sind.

#### 2 Zuwendungsempfänger

(1) Für Mietwohnungen sind Antragsteller förderungsberechtigt, wenn sie Eigentümer des Objekts oder dessen Beauftragte sind (Verfügungsberechtigte).

(2) Bei eigengenutztem Wohneigentum, das nach den Richtlinien über Förderungssätze im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau - Förderungssätze 1982 - vom 2. November 1981 (ABl. S. 2158/DBI. VI S. 263), geändert durch Verwaltungsvorschriften vom 13. Juli 1982 (ABl. S. 942/DBI. VI S. 72), gefördert worden ist, sind Antragsteller förderungsberechtigt, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 50 vom Hundert übersteigt und deren Wohnung aufgrund eines noch valutierenden Aufwendungsdarlehens als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt. In den in Nummer 3.2 Abs. 5 bezeichneten Härtefällen kann hiervon abgewichen werden. Für zweite Wohnungen in (Kauf-)Eigenheimen und (Träger-) Kleinsiedlungen können Förderungsmittel gewährt werden, wenn die Wohnungen höchstens jeweils für die preisrechtlich zulässige Miete vermietet sind.

#### 3 Art, Umfang und Höhe der Förderung

##### 3.1 Mietwohnungen

(1) Dem Verfügungsberechtigten können degressive Aufwendungshilfen bis zur Tilgung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzten Fremdfinanzierungsmittel - längstens jedoch für 15 Jahre - gewährt werden. Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt 3 vom Hundert der vierteljährlichen Rate und wird davon in Abzug gebracht.

(2) Die Höhe der Anschlußförderung berechnet sich wie folgt: Der zuletzt gewährte monatliche Förderungsbetrag (zuzüglich der zuletzt gewährten Aufwendungszuschüsse zur Begrenzung förderungsbedingter Mietsteigerungen) wird um 0,25 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat vermindert. Hierbei dürfen die Kürzungen der Förderungsmittel hinsichtlich der sich zu diesem Zeitpunkt aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebenden laufenden Aufwendungen, die die Kosten der dinglichen Sicherung der sich aus der Anschlußförderung ergebenden Aufwendungsdarlehen enthalten, die bisherige Durchschnittsmiete nicht um mehr als 0,25 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat erhöhen. Sofern jedoch der sich hieraus ergebende Mietbetrag die Höhe der wohnlageabhängigen Bewilligungsmiete des Wohnungsbauprogramms 1997 unterschreitet, sind die Förderungsmittel um den Differenzbetrag zu kürzen; die Durchschnittsmiete erhöht sich entsprechend. Für die nach dem 31. Dezember 1997 einsetzende Anschlußförderung erhöht sich die maßgebliche Bewilligungsmiete 1997 jeweils um einen Jahresbetrag in Höhe von 0,25 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat. Die Mieterhöhung beim Übergang auf die Anschlußförderung ist nur bis zur Höhe von

1,00 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat zulässig. Nach Ablauf eines jeden weiteren Förderungsjahres verringert sich der Förderungsbetrag um jeweils 0,25 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat. Die Möglichkeit eines verstärkten Förderungsabbaues bleibt vorbehalten, wenn dies

- a) zur Fortführung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erforderlich und im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten der Bevölkerung, vertretbar ist;
- b) infolge einer allgemeinen Anhebung des Mietniveaus oder aus anderen Gründen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der geförderten Bauvorhaben möglich und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen durch die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung angeordnet wird.

(3) Neben der Anschlußförderung werden keine Aufwendungszuschüsse für familiengerechte Wohnungen (AZFam) gewährt. Entstehen aus dem Wegfall der Aufwendungszuschüsse für familiengerechte Wohnungen besondere Härten, ist die Investitionsbank Berlin berechtigt, für diese Wohnungen eine erhöhte Anschlußförderung für einen begrenzten Zeitraum zu gewähren.

(4) Der Verfügungsberechtigte hat sich bei Annahme der Förderungssätze insbesondere zu verpflichten,

- a) die Miete unter Zugrundelegung der nachfolgenden Regelungen zu erheben (Verpflichtungsmiete);
- b) vorgesehene Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen der zur Finanzierung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel der Investitionsbank Berlin unverzüglich mitzuteilen. Verringert sich der für Kapitalkosten (Zinsdienst) aufzubringende Gesamtbetrag, sind die bewilligten Aufwendungshilfen entsprechend zu vermindern. Erhöhungen der Zinsleistungen führen zu einer Anpassung der Förderungsmittel, jedoch nicht über den Rahmen der ursprünglichen Anschlußförderungsbewilligung hinaus. Darüber hinausgehende Erhöhungen der laufenden Aufwendungen erhöhen im Rahmen des berechnungsrechtlich Zulässigen die Verpflichtungsmiete;
- c) auf Verlangen der Investitionsbank Berlin, zu geeigneten Zeitpunkten namentlich bei Ablauf von Zinsbindungsfristen eine Umstellung auf das Restkapital oder weitere finanztechnische Änderungen (zum Beispiel Umfinanzierungen oder Konditionsanpassungen) zu veranlassen, soweit diese wirtschaftlich zumutbar sind. Die Investitionsbank Berlin ist verpflichtet, diese Prüfung vorzunehmen. Eine Umstellung auf das Restkapital ist vorzunehmen, soweit dies eine Verringerung der Förderungshöhe zur Folge hat, zugleich aber die Wirtschaftlichkeit des geförderten Bauvorhabens unter Berücksichtigung möglicher außergewöhnlicher Instandhaltungserfordernisse nicht gefährdet. Eine Umstellung auf das Restkapital kann spätestens bis zum Ablauf des 22. Förderungsjahres verlangt werden. Im Falle der Umfinanzierung oder Umstellung auf das Restkapital verpflichtet sich der Eigentümer, auf Kapitalkostenansätze für die zu diesem Zeitpunkt planmäßig getilgten Beträge zu verzichten. Vom Eigentümer ist über diese Beträge eine Mieterhöhungsausschlußvereinbarung nach § 10 Abs. 4 des Wohnungsbindungsgesetzes der Investitionsbank Berlin einzureichen. Eine durch die Umstellung auf das Restkapital, Umfinanzierung bzw. Konditionsanpassung erwirkte Senkung der Kapitalkosten wird zur Kürzung der bewilligten Aufwendungshilfen genutzt. Dies gilt auch für Maßnahmen, die auf eine Anregung des Eigentümers zurückgehen oder zurückgehen und im Einvernehmen mit der Investitionsbank Berlin erfolgt sind.

Von der finanztechnischen Änderung kann abgesehen werden, wenn der Eigentümer widerspricht und begründet

darlegt, daß sein Interesse das öffentliche Interesse an einem effizienten Förderungsmittelsatz überwiegt, insbesondere die Wirtschaftlichkeit des Objektes erheblich beeinträchtigt ist;

- d) für die Umstellung auf das Restkapital sowie für die Umfinanzierung zinsungünstigere Kreditmittel als die von der Investitionsbank Berlin angebotenen Mittel nur mit Zustimmung der Investitionsbank Berlin zu nutzen;
  - e) in Höhe der durch die vollständige Tilgung sämtlicher Fremdmittel reduzierten Kosten Aufwendungen gegenüber den Mietern nicht geltend zu machen; Verzichte bei der Verzinsung des Eigenkapitals oder sonstiger Ansätze sind nicht zu erbringen. Sind Fremdmittel durch Eigenmittel ersetzt worden, darf in diesem Umfang nach Beendigung der ursprünglichen Tilgung der Fremdmittel gegenüber den Mietern keine Verzinsung geltend gemacht werden. Der Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung bestimmt sich nach den Finanzierungsbedingungen für die zum Zeitpunkt des Ersatzes durch Eigenmittel in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzten Fremdmittel;
  - f) nach Tilgung sämtlicher Fremdmittel bzw. - soweit keine Umstellung auf das Restkapital verlangt worden ist - nach spätestens 15 Jahren Anschlußförderung das Aufwendungsdarlehen der Grund- und Anschlußförderung aus dem Überschuß, der sich aus den um die Eigenkapitalverzinsung sowie die Bewirtschaftungskosten (wobei das Mietausfallwagnis von dem Mietentgelt - abzüglich Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen - zu berechnen ist, das von den Mietern tatsächlich gefordert wird) geminderten Mieteinnahmen ergibt, in vollem Umfang nach Maßgabe der Nummer 4 Abs. 1 zu bedienen. Eine spätere Bedienung der Aufwendungsdarlehen kann in begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Zur Ermittlung dieses Überschusses sind höchstens die zulässigen Ansätze nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) oder einer diese ersetzende Regelung für die Eigenkapitalverzinsung und die Bewirtschaftung des Objektes - unter Beachtung des Absatzes 4 Buchstabe e Satz 2 - von der zulässigen Verpflichtungsmiete in Abzug zu bringen. Deckt die Verpflichtungsmiete nach Auslauf der Anschlußförderung nicht mindestens die Bewirtschaftungskosten und die Eigenkapitalverzinsung, erhöht sie sich entsprechend, sofern die sich ergebende Mietbelastung tragbar erscheint;
  - g) nach Ablauf des Anschlußförderungszeitraumes mit Aufwendungshilfen die bis dahin verlangte Verpflichtungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nach Ablauf eines jeden Jahres um 0,25 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat zu erhöhen. Unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 kann die Investitionsbank Berlin darüber hinausgehende Mieterhöhungen verlangen.
- (5) Erhöhungen der pauschalen Bewirtschaftungskosten nach der II. BV oder einer diese ersetzende Regelung berechtigen zur Erhöhung der Verpflichtungsmiete.
- (6) Zulässige Ansätze im Rahmen der II. BV oder einer diese ersetzende Regelung nach Modernisierungsmaßnahmen bzw. nicht zu vertretenden baulichen Änderungen (einschließlich anteiliger Fremdkapitalkosten) berechtigen zur Erhöhung der zulässigen Verpflichtungsmiete.
- (7) Weitere im Rahmen der II. BV oder einer diese ersetzende Regelung zulässige Kostensteigerungen berechtigen gleichfalls zur Erhöhung der maßgeblichen Verpflichtungsmiete, wenn die Investitionsbank Berlin dem zugestimmt hat.
- (8) Erbbauzinsen sind während der Anschlußförderungsphase wie Fremdkapitalkosten, während der anschließenden Bedienung des Aufwendungsdarlehens in nachgewiesener Höhe im Rahmen der II. BV oder einer diese ersetzende Regelung wie Eigenkapitalkosten zu behandeln.

### 3.2 Eigengenutztes Wohneigentum

(1) Es werden degressive Aufwendungszuschüsse bis zur Tilgung der in der Lastenberechnung eingesetzten Fremdfinanzierungsmittel – längstens jedoch für 15 Jahre – gewährt. Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt 3 vom Hundert der vierteljährlichen Rate und wird davon in Abzug gebracht.

(2) Der zuletzt gewährte Förderungsbetrag wird um 0,50 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat gekürzt und verringert sich nach Ablauf eines jeden Förderungsjahres um 0,25 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat. Bei Eigentümern, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG überschreitet, verringern sich die Aufwendungszuschüsse nach Ablauf eines jeden Förderungsjahres um 0,50 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat. Ein verstärkter Förderungsabbau bleibt unter den Voraussetzungen der Nummer 3.1 Abs. 2 letzter Satz vorbehalten. Der Eigentümer hat sich bei Annahme der Förderungsmittel zu verpflichten, der Investitionsbank Berlin sämtliche Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen der zur Finanzierung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel unverzüglich mitzuteilen.

(3) In dem Maße, in dem durch Tilgung von Fremdmitteln Kapitalkosten entfallen, sind die frei werdenden Beträge zur verstärkten Tilgung der verbleibenden Fremdmittel zu verwenden. Kann im Einzelfall dieser Freiraum nicht vollständig zur verstärkten Tilgung verwendet werden, ist die Investitionsbank Berlin berechtigt, die Anschlussförderung entsprechend zu vermindern.

(4) Der Förderungssatz ist im Einzelfall so weit zu kürzen, daß die Belastung (ohne Betriebskosten) bei Auslaufen des Bewilligungszeitraumes für Eigentümer, deren Gesamteinkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG liegt, nicht niedriger als die nach Nummer 3.1 Abs. 2 Satz 3 maßgebende Mietobergrenze für gute Wohnlagen ist (selbst zu tragende Eigenbelastungen). Für Eigentümer, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um bis zu 30 vom Hundert überschreitet, erhöht sich die maßgebende Mietobergrenze (selbst zu tragende Eigenbelastung) um 1,50 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat, für Eigentümer, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um bis zu 50 vom Hundert überschreitet, um weitere 1,50 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

(5) In Abweichung von Nummer 2 Abs. 2 kann in besonderen nachgewiesenen Härtefällen eine Anschlussförderung auch für ein mit nicht öffentlichen Mitteln gefördertes Wohneigentum gewährt werden.

### 4 Sonstige Zuwendungsbestimmungen für Mietwohnungen

(1) Bei der Bewilligung der Anschlussförderung ist die Höhe der Garagenerträge zu berücksichtigen, die bei der Bewilligung des aktuellen Wohnungsbauprogramms Anwendung findet.

(2) Der Überschuß nach Nummer 3.1 Abs. 4 Buchstabe f ist nach folgender Maßgabe zur Bedienung der Aufwendungsdarlehen zu verwenden:

a) Der Verwaltungskostenbeitrag der Investitionsbank Berlin für das Aufwendungsdarlehen beträgt 0,5 vom Hundert jährlich vom jeweiligen Restkapital des Aufwendungsdarlehens, mindestens aber 0,5 vom Hundert jährlich von 20 vom Hundert des Ursprungskapitals und ist vorrangig zu zahlen.

b) Der verbleibende Betrag ist für die Tilgung des Aufwendungsdarlehens von bis zu 2 vom Hundert jährlich, danach für die Verzinsung von bis zu 7 vom Hundert jährlich zu verwenden.

c) Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird zur verstärkten Tilgung des Aufwendungsdarlehens herangezogen.

(3) Die bisher abgegebenen Forderungsrücktrittserklärungen für die Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG werden bei Bewilligung der Förderungsmittel durch folgende Erklärungen ersetzt:

a) Zur Abwendung einer möglichen Überschuldung im Sinne der handels- und konkursrechtlichen Vorschriften wird gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG vereinbart, daß die Investitionsbank Berlin als Gläubigerin mit ihrer persönlichen Forderung hinter die Forderungen aller anderen Gläubiger in der Weise zurücktritt, als diese Forderungen nur aus künftigen Gewinnen oder aus dem die sonstigen Verbindlichkeiten des Schuldners übersteigenden Vermögen bedient zu werden braucht.

b) Die Rechte aus der/den Grundschuld(en) werden durch diese Erklärung nicht berührt.

c) Auf Antrag des Eigentümers kann die Erklärung zum Forderungsrücktritt nach Entscheidung der Investitionsbank Berlin auch ausgesprochen werden, wenn eine derartige Erklärung bisher nicht beansprucht wurde und eine Überschuldung wahrscheinlich ist.

(4) Werden die öffentlichen Aufwendungsdarlehen des Grundförderungszeitraumes vorzeitig zurückgezahlt, endet grundsätzlich von diesem Zeitpunkt an die Auszahlung der bewilligten Anschlussförderung; Ausnahmen können im Einzelfall nur mit Zustimmung der für das Bau- und Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung zugelassen werden. Der Verfügungsberechtigte hat sich zu verpflichten, bis zum Auslaufen der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nur die zulässige Verpflichtungsmiete zu fordern.

(5) Außergewöhnliche Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung getragen werden können und deren Finanzierung aus anderen Mitteln für den Eigentümer nicht zumutbar ist, kann die Investitionsbank Berlin durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise Vorrangeinräumung, Stundung, Einsatz eigener Mittel und Zustimmung zu Mietanpassungen, unterstützen. Bei Mietanpassungen ist die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung zu unterrichten. Die Kürzung bewilligter Aufwendungshilfen wegen Umstellung auf das Restkapital kann ganz oder teilweise ausgesetzt oder rückgängig gemacht oder auf die Umstellung auf das Restkapital verzichtet werden, wenn dieses wegen außergewöhnlicher Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objektes erforderlich ist.

(6) Für nach § 17 II. WoBauG geförderte Wohnungen, die aufgrund von rechtskräftigen Gerichtsurteilen mietrechtlich als Altbauwohnungen angesehen werden müssen, oder für vergleichbare Wohnungen, für die der Verfügungsberechtigte im Hinblick auf die Rechtsprechung die Miete auf Altbauweise (jetzt Miete nach dem Gesetz über die Regelung der Miethöhe – MHG) umgestellt hat, wird aus Vertrauensschutzgründen eine Anschlussförderung gewährt. In diesen Fällen hat sich der Verfügungsberechtigte vertraglich zu verpflichten,

a) der Investitionsbank Berlin die Miethöhe sowie Mietänderungen mitzuteilen (die Berechnung der Miete mit gesonderter Ausweisung der Betriebskosten ist nachzuweisen),

b) alle Möglichkeiten der Mietpreisanhebung bei Anwendung der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften (insbesondere gesetzliche Regelung der Miethöhe – MHG) bis zu einem Höchstbetrag von 10 vom Hundert über der ortsüblichen Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG) auszuschöpfen. Bei Wiedervermietung soll ein Mietzins in Höhe von 10 vom Hundert über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt und nicht überschritten werden,

c) die Wohnungen vorrangig an Berechtigte entsprechend den Belegungsbindungen bei der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel zu vergeben.

Die gewährten Aufwendungshilfen werden gekürzt, wenn die Miete die als Vergleichsmiete heranzuziehende Verpflichtungsmiete übersteigt oder wenn eine Förderung nicht

mehr erforderlich ist. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung der Auszahlungsansprüche aus der Anschlußförderung im Zuge eines Eigentümerwechsels besteht nicht.

## 5 Verfahren

(1) Über die Gewährung der Anschlußförderung entscheidet der Bewilligungsausschuß oder in dessen Auftrag die Investitionsbank Berlin als Geschäftsstelle des Bewilligungsausschusses auf Antrag des Verfügungsberechtigten durch Bewilligungsbescheid. Grundlage der Entscheidung ist eine fortgeschriebene Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung.

(2) Der Bewilligungsbescheid soll insbesondere im Hinblick auf Mitteilungspflichten des Verfügungsberechtigten bei Minderung der Verpflichtungsmiete, zur zweckentsprechenden Verwendung der Aufwendungshilfen, zum Einsichtsrecht der Investitionsbank Berlin in die Förderungsunterlagen und zur Übertragung der vereinbarten Bindungen auf den Rechtsnachfolger bei Veräußerung des Grundstücks weitere Verpflichtungen regeln und den Widerruf von bewilligten Förderungsmitteln bei Leistungsstörungen vorsehen.

(3) Die Leistungen der Anschlußförderung werden frühestens nach Auslaufen des Grundförderungszeitraumes der Aufwendungshilfe gewährt. Für Mietwohnungen soll der Antrag auf Gewährung der Anschlußförderung vor dem Auslaufen des Bewilligungszeitraumes bei der Investitionsbank Berlin gestellt werden. Bei Eigentumsmaßnahmen werden Aufwendungszuschüsse nur gewährt, wenn der Antrag auf Gewährung der Anschlußförderung mit den erforderlichen Nachweisen innerhalb von 6 Monaten nach Auslaufen des Bewilligungszeitraumes bei der Investitionsbank Berlin eingegangen ist (Ausschlußfrist). Können die erforderlichen Voraussetzungen zum Ablauf dieser Frist ohne eigenes Verschulden des Antragstellers nicht nachgewiesen werden, kann der Zeitraum der Beibringung der erforderlichen Nachweise verlängert werden. Der Eigentümer wird von der Investitionsbank Berlin rechtzeitig, in der Regel spätestens 6 Monate vor Auslaufen des 15jährigen Bewilligungszeitraumes auf die Regelungen der Anschlußförderung hingewiesen.

(4) Die bei Bewilligung der Bauvorhaben durch Bescheid über die Förderung mit Aufwendungshilfen vereinbarten Bedingungen, Bestimmungen und Auflagen gelten – soweit diese Richtlinien nicht widersprechen – bis zum Ablauf der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ weiter.

(5) Soweit Bewilligungsbescheide mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen bzw. widerrufen werden, sind die gewährten Förderungsmittel zurückzuzahlen; dabei kann eine Verzinsung von bis zu 5 vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank verlangt werden.

(6) Mietobjekte sind vor Gewährung der Anschlußförderung von der Investitionsbank Berlin zu besichtigen und gegebenenfalls zu untersuchen. Dem Verfügungsberechtigten werden hierfür grundsätzlich keine Kosten in Rechnung gestellt, sofern nicht im Einzelfall besondere Untersuchungen durch Dritte notwendig werden. Soweit substanzgefährdende Mängel festgestellt werden, hat die Investitionsbank Berlin auf deren Behebung hinzuwirken, nötigenfalls auch von den Rechten aus der Schuldurkunde für das Aufwendungsdarlehen Gebrauch zu machen. Die Anschlußförderung kann unabhängig von der Mängelbeseitigung gewährt werden.

(7) Bei eigengenutztem Wohneigentum ist nach Ablauf des 5. und 10. Jahres der Anschlußförderung der Nachweis über die Einhaltung der Einkommensgrenze innerhalb von 3 Monaten erneut zu erbringen. Der Anspruch auf weitere Zahlung der Aufwendungszuschüsse erlischt, wenn diese Frist nicht eingehalten wird und der Verfügungsberechtigte dies zu vertreten hat oder die in Nummer 2 genannte Einkommensgrenze überschritten wird.

(8) Bei von der Investitionsbank Berlin geforderter Umstellung auf das Restkapital wird rechtzeitig vor Ablauf des Anschlußförderungszeitraumes, insbesondere unter Beachtung der allgemeinen Einkommen- und Mietentwicklung der Wirtschaftlichkeit der Objekte, über eine weitere Anschlußförderung zu entscheiden sein.

## 6 Schlußbestimmung, Inkrafttreten

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

(2) Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 1. Januar 1997 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2006 außer Kraft.

## Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Sanierungsbaukosten-Abrechnungsrichtlinien

Vom 29. Januar 1998

BauWohnV IV C 55

Telefon: 90 12 - 48 64 oder 90 - 0, intern 9 12 - 48 64

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe b AZG, des § 21 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) und des § 10 des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin vom 25. November 1992 (GVBl. S. 345) wird bestimmt:

### I.

Satz 2 der Nummer 5 der Richtlinien über die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Sanierungsvertragsgrundstücken (Sanierungsbaukosten-Abrechnungsrichtlinien) vom 1. Oktober 1993 (ABl. S. 3350/DBl. VI S. 131) erhält folgende Fassung:

„Sie treten mit Ablauf des 31. Dezember 1999 außer Kraft.“

### II.

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Januar 1998 in Kraft.

## Entwidmung des militärischen Flugplatzes Berlin-Gatow

Bek. v. 18. 02. 1998 – BauWohnV IX B 12 –

Telefon: 21 22 - 24 49 oder 21 22 - 0, intern 9 96 16 - 24 49

Das Bundesministerium der Verteidigung hat mit Erlaß WV II 2 – Az 56-50-10/Berlin-Gatow – vom 26. Januar 1998 für den militärischen Flugplatz Berlin-Gatow in Berlin-Spandau aufgrund des Fortfalls der öffentlichen Zweckbestimmung dieses Platzes – militärischem Flugbetrieb zu dienen – den Rechtsstatus als militärischen Flugplatz für beendet erklärt.

Die Anlage- und Betriebsrechte sind damit gegenstandslos.

Erstellungsdatum: 02/2004

## Vertrag Nr.48

über die

Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen  
der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976

(AD-Vertrag – Private)

Das Land Berlin,

vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

- nachfolgend **Berlin** genannt -

und

vertreten durch ./.

- nachfolgend - **die Eigentümerin** genannt-

vereinbaren aufgrund

der §§ 15 und 18 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmungen von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG), § 30 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) in der jeweils geltenden Fassung

Folgendes:

§ 1

**Verpflichtungen der Eigentümerin**

Die Unterzeichnende verpflichtet sich zu folgendem Handeln:

- (1) Die Eigentümerin schließt mit der Investitionsbank Berlin (IBB) einen Darlehensänderungsvertrag über die zur vorzeitigen Rückzahlung vorgesehenen Aufwendungsdarlehen – AD – Änderungsvertrag - (genaue Bezeichnung der Darlehen in den Anlagen) ab.

Hierin wird festgelegt, dass die Eigentümerin einen Betrag in Höhe des jeweils festgestellten Förderbarwertes, abzüglich einer Summe in Höhe einer letzten Rate (siehe Anlagen), sofort bzw. bis zu den in der Anlage genannten Terminen an die IBB zurückzahlt.

Die letzte Rate wird erst am 1. Tag des letzten Monats des gemäß Absatz 2 sich ergebenden Tilgungszeitraumes fällig.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, diese letzte Rate zum Fälligkeitstermin zu entrichten; die vorzeitige Rückzahlung dieser Rate wird - außer in den Fällen des § 3 Abs. 4 - hiermit ausgeschlossen.

- (2) Die Anlage, in der

- 1) die genaue Bezeichnung der Aufwendungsdarlehen (AD),
- 2) die Höhe des Förderbarwertes und das genaue Datum der Rückzahlung,
- 3) der hiernach unter Ansatz der maximalen Rückzahlungskonditionen spätestens ab dem 31. Förderungsjahr gemäß Nr. 2.9.1 und 2.9.2 der Anschlussförderungsrichtlinien 1988 (AFÖ – RL 1988) sich ergebende Tilgungszeitraum,
- 4) die Höhe der letzten Rate und der genaue Zeitpunkt der Rückzahlung dieses Betrages,
- 5) die genaue Aufstellung der betroffenen Grundstücke mit Anzahl der Wohnungen,
- 6) die Höhe der von der IBB berechneten Verpflichtungsmiete zum Zeitpunkt der Rückzahlung zu 2), sowie eine Aussage zu den weiteren Mietanhebungen im weiteren Bindungsverlauf,
- 7) die bisher erteilten Förderungsbescheide

aufgeführt sind, ist Bestandteil dieses Vertrages.

- (3) Im Übrigen gelten die Bedingungen der Förderungsbescheide (siehe Anlagen) sowie des Darlehensvertrages fort, soweit sie durch diesen Vertrag und den auf dieser Grundlage zwischen der Eigentümerin und der IBB zu schließenden Darlehensänderungsverträgen nicht modifiziert wurden.

TW

## § 2

### Freistellung von den Belegungsbindungen

- (1) Berlin stellt die Eigentümerin ab dem Zeitpunkt des Zahlungseingangs der Summe in Höhe des um die letzte Rate geminderten jeweiligen Förderbarwertes (siehe Anlagen) gemäß § 30 Abs. 1 WoFG in Verbindung mit § 7 WoBindG für die Dauer der Eigenschaft öffentlich gefördert von den Bindungen nach § 4 Abs. 2 bis 4 WoBindG frei.
- (2) Ausgleichszahlungen für die Freistellung nach § 30 WoFG in Verbindung mit § 7 WoBindG oder nach einer diese Bestimmung ersetzenden Regelung werden nicht gefordert.

## § 3

### Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert

- (1) Das Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert für die Wohnungen der Eigentümerin (genaue Auflistung der Wohnungen siehe Anlagen) setzt gemäß § 15 WoBindG mit Ablauf des 31.12. des Jahres ein, in dem die Rückzahlung der letzten Rate erfolgt.
- (2) Die zuständige Stelle wird dann nach Vorlage der entsprechenden Bestätigung über die Zahlung der Eigentümerin den Zeitpunkt schriftlich bestätigen, ab dem die Wohnungen nach Absatz 1 nicht mehr als öffentlich gefördert gelten (§ 18 WoBindG).
- (3) Sollten sich Änderungen der Rechtslage (z.B. aufgrund gesetzlicher Änderungen oder rechtskräftiger Urteile) ergeben, die ein früheres Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert ermöglichen, kann die Eigentümerin diese Änderungen abweichend von diesem Vertrag im Wege der Optionsausübung ab dem Zeitpunkt der Ausübung in Anspruch nehmen. Die Erklärung ist schriftlich gegenüber dem Land Berlin abzugeben. Fristen werden dabei von dem in diesem Vertrag vereinbarten Zeitpunkt des Tilgungsbeginnes an berechnet.
- (4) Sollte es zu einer Änderung der Rechtslage kommen, die dazu führt, daß es sich bei der barwertigen Rückzahlung um eine vollständige vorzeitige Rückzahlung gemäß §16 WoBindG handelt, kann die Eigentümerin abweichend von § 1 Abs. 1 die letzte Rate in Höhe des Förderbarwertes vorzeitig zurückzahlen. Von diesem Zeitpunkt an gilt die gesetzliche Nachwirkungsfrist.

## § 4

### Verbleibende Bindungen

Für die Dauer der Restlaufzeit gem. § 3 bleiben die Bestimmungen des WoBindG, der II. BV und NMV bestehen. Die Bestimmungen der AFÖ – RL 1988 gelten weiter, soweit sie in diesem Vertrag nicht abweichend geregelt werden. Dies gilt insbesondere für die Bindung an die Kostenmiete (§ 8 WoBindG), die Bestimmungen des § 23 Abs. 4 II. BV und die Bindung an die bei Bewilligung der Anschlussförderungsmittel vereinbarte „Verpflichtungsmiete“ (2.5.5. der AFÖ – RL 1988 in der Fassung der Kürzungsrichtlinien 1994 oder eine diese Regelungen ersetzende Bestimmung). Die Verpflichtung zur Übersendung der Freianzeigen (§ 4 Abs. 1 WoBindG) und der Überlassungsmittelungen (§ 4 Abs. 6 WoBindG) bleibt bestehen.

## § 5

### Weitergewährung der bewilligten Anschlussförderung

- (1) ~~Für die Objekte, für die auf der Grundlage dieses Vertrages und der abzuschließenden Darlehensänderungsverträge Rückzahlungen von Aufwendungsdarlehen durch die unterzeichnende (Name/ Firma) vorgenommen werden, wird die bewilligte Anschlussförderung nach Maßgabe der jeweils geltenden Bestimmungen sowie der Absätze 2 bis 4 weiter gewährt.~~
- (2) Die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides zur Gewährung der Anschlussförderung gelten uneingeschränkt weiter.
- (3) ~~Verringerungen der laufenden Aufwendungen unterhalb der Kapitalkosten bei Bewilligung der Anschlussförderung bedingt durch Kapitalkosteneinsparungen führen nicht zu der Verpflichtung einer verstärkten Tilgung der verbleibenden Fremdmittel oder zu einer tatsächlichen Kürzung der Fördermittel. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist der Ansatz der Fördermittel um den Teil zu vermindern, der zur Senkung der Verpflichtungsmiete nicht mehr erforderlich ist. Dieser Teil der Fördermittel wird außerhalb der Wirtschaftlichkeitsberechnung weitergewährt und steht zur erforderlichen Finanzierung der im Rahmen dieses Vertrages zurückzuzahlenden Aufwendungsdarlehen zur Verfügung.~~

Ein Verzicht auf den Ansatz von Zinsen auf getilgte Darlehen oder Darlehensteile wird nicht verlangt.

Die Regelungen der Ziffer 2.5.2 der Anschlussförderungsrichtlinien 1988 kommen insoweit nicht zur Anwendung.

- (4) ~~Die Auszahlung der bewilligten Anschlussförderung endet zu dem Zeitpunkt, für den die Investitionsbank Berlin die planmäßige Tilgung der Fremdmittel und den ursprünglichen Leistungsbeginn zur Bedienung des Aufwendungsdarlehens ermittelt hat, sofern nicht der planmäßige Abbau der Fördermittel oder allgemein angeordnete außerplanmäßige Kürzungen den Auslauf der Anschlussförderung zu einem früheren Zeitpunkt bewirken, spätestens jedoch mit Ablauf des dreißigsten Förderungsjahres.~~

## § 6

### Ausschluss von Regressforderungen

Die Vertragsparteien erklären, dass Regressforderungen - auch von Dritten - aus den Bestimmungen oder Auswirkungen dieses Vertrages nicht herleitbar sind, und entsprechende Schritte von den Vertragsparteien nicht eingeleitet werden. Diese Erklärung bezieht sich insbesondere auch auf die in der Anlage enthaltenen Hinweise zur Mietentwicklung.

TW

## § 7

### **Verpflichtung der Eigentümerin bei Veräußerung, Vereinbarung einer Vertragsstrafe**

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich unwiderruflich, die Verpflichtungen nach § 1 dieser Vereinbarung im Falle der Veräußerung des Grundstücks zum Vertragsgegenstand des Veräußerungsvertrages zu machen.
- (2) Im Falle der Veräußerung einzelner Wohnungen (Wohneigentum gemäß § 3 WEG) ist der Erwerber vertraglich zu verpflichten, die nach § 1 dieser Vereinbarung übernommenen Verpflichtungen für den Fall der Veräußerung den Erwerbern in gleicher Weise mit der Maßgabe aufzuerlegen, weitere Erwerber entsprechend vertraglich zu verpflichten. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen diese Verpflichtungen wird die Eigentümerin eine Vertragsstrafe in Höhe der Differenz zwischen dem Bar- und dem Nominalwert des Aufwendungsdarlehens zahlen.
- (3) ~~Sollte eine Veräußerung während des Anschlussförderungszeitraumes erfolgen, endet die Anschlussförderung mit dem Lastenwechsel.~~

## § 8

### **Vertragsverstoß**

- (1) Wird der auf der Grundlage dieses Vertrages zwischen der IBB und der Eigentümerin geschlossene AD - Änderungsvertrag insbesondere wegen Verstößen gegen die Mietpreisbestimmungen gekündigt, hat Berlin nach erfolgloser schriftlicher Abmahnung das Recht, der Eigentümerin die Rechte aus § 2 dieses Vertrages zu entziehen. Der Eigentümerin muss Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist eingeräumt werden.
- (2) Verstößt die Eigentümerin gegen die Verpflichtungen aus § 7 (1) hat sie die Differenz zwischen dem Nominalwert für die in der Anlage 1 genannten Aufwendungsdarlehen und dem zurückgezahlten Barwert als Vertragsstrafe zu zahlen.

## § 9

### **Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

## § 10

### **Inkrafttreten**

Dieser Vertrag tritt mit der Unterzeichnung in Kraft.

TW

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung  
Württembergische Str. 6  
10702 Berlin

*Berlin, den 19.3.04*  
.....  
Ort/Datum

  
.....  
Unterschrift

Anlage zum AD-Vertrag - Private Nr. 48 vom 19.03.2004

1) zum Aufwendungsdarlehen (AD) Bewilligungsbescheid vom  
Grundförderung [REDACTED] [REDACTED]

Weitere Bewilligungsbescheide

Anschlussförderung [REDACTED] [REDACTED]

Weitere AZ [REDACTED] [REDACTED]

2) Das AD wurde zur Bewirtschaftung von [REDACTED] Wohnungen  
auf dem Grundstück: Berlin- [REDACTED]  
gewährt

3) Das AD wird getilgt bis zum: 31.07.2023

4) Die Höhe der letzten Tilgungsrate beträgt [REDACTED]  
und wird am 01.07.2023 gezahlt.

5) Der Barwert des AD abzüglich der letzten Tilgungsrate und des zu  
verrechnenden Kostenbeitrages von 900,00 € beträgt [REDACTED]  
und wird spätestens am [REDACTED]  
an die Investitionsbank Berlin gezahlt

6) Die Verpflichtungsmiete nach § 4 Abs. 1 dieses Vertrages beträgt zum Zeitpunkt der  
Rückzahlung des AD zum Barwert 5,3532 EURO/m<sup>2</sup> Wfl./mtl.

Sie erhöht sich bis zum planmäßigen Tilgungsende für das zurückgezahlte AD um

- jährlich 0,1278 EURO/m<sup>2</sup> Wfl./mtl., gemäß II. BV in Verbindung mit den Anschluss-  
förderungsRL 1988 und den Kürzungsrichtlinien 1994 oder
- den Betrag gemäß einer die vorgenannten Bestimmungen ersetzenden Regelungen
- außerdem und ggf. zusätzlich den Betrag mietwirksamer außerplanmäßiger Kürzungen  
der Förderungsmittel im Sozialwohnungsbestand.

Die Mieterhöhungen erfolgen gemäß der bei Bewilligung der Anschlussförderung  
getroffenen Vereinbarungen und sind durch die berechnungsrechtlich geltende  
Kostenmiete begrenzt.

Eine Mieterhöhung infolge des Abbaues der Anschlussförderung ist nicht bzw. nur begrenzt  
zulässig, wenn weitere Förderungsmittel im Rahmen der jeweiligen Mietenkonzepte gewährt  
werden.

TW