

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V)

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung

Vom 9. Februar 2023 – II 600 - 514-00000-2021/005 –

VV Meckl.-Vorp. Gl.-Nr. 234 - 5

Das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung erlässt im Einvernehmen mit dem Finanzministerium und nach Anhörung des Landesrechnungshofes folgende Verwaltungsvorschrift:

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt nach Maßgabe

- a) dieser Verwaltungsvorschrift,
- b) des § 44 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern (LHO) und der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften (VV zu § 44 LHO) sowie
- c) des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626, 1652) geändert worden ist,

Zuwendungen für bauliche Maßnahmen zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen.

1.2 Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendungen besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2 Gegenstand der Zuwendung

Gegenstand der Zuwendung ist die Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen durch Neubau nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 WoFG sowie durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 16 Absatz 1 Nummer 3 WoFG.

3 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind natürliche und juristische Personen, soweit sie Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines geeigneten Baugrundstücks sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der Zuwendung gesichert wird. Im Übrigen gilt § 11 Absatz 3 WoFG.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Anforderungen an die Wohnungen

4.1.1 Zuwendungsfähig ist die Schaffung von belegungsgebundenen Wohnungen in Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, in denen aufgrund der örtlichen und regionalen Verhältnisse ein nachhaltiger Bedarf an Wohnraum mit sozialverträglichen Wohnkosten für einkommensschwache

Haushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen besteht. Das sind insbesondere Gemeinden, in denen die Leerstandsquote die wohnwirtschaftlich gebotene Fluktuationsreserve von 4 Prozent unterschreitet. Eine Zuwendung kann grundsätzlich in Gemeinden erfolgen, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen als Ober-, Mittel- oder Grundzentren benannt sind. Daneben können für Vorhaben in Gemeinden Zuwendungen gewährt werden, die in einem Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen wurden und mehr als 2 000 Einwohner haben.

4.1.2 Zuwendungsfähig ist nur die Schaffung von barrierearmen, barrierefreien sowie barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen, die nach Fläche und Ausstattung für die wohnungssuchenden Haushalte geeignet und zur dauernden Führung eines Haushaltes bestimmt sind und bei denen die Kommune den Bedarf der antragsgegenständlichen Wohnungen anhand von Darlegungen zur örtlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse bestätigt hat. Zuwendungsfähig ist der Wohnungsbau für Haushalte mit Einkommen innerhalb der Grenzen nach der Einkommensgrenzenverordnung.

4.1.3 Zuwendungsfähig ist die Schaffung von Wohnungen in Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen. Bei Gebäuden, in denen auch frei finanzierte Wohnungen und gewerblich zu nutzende Räume vorgesehen sind, wird eine Zuwendung nur für die Ausgaben gewährt, die auf die belegungsgebundenen Wohnungen entfallen (zuwendungsfähige Ausgaben); in diesen Fällen werden die Gesamtausgaben an Hand der Flächen aufgeteilt.

4.1.4 Die Planung der Vorhaben soll auf eine wirtschaftliche, kostengünstige und flächensparende Bauweise gerichtet sein. Für die Planung und Durchführung des Wohnungsbaus gelten die in der Anlage dargestellten technischen Förderbestimmungen. Die Anlage ist Bestandteil dieser Verwaltungsvorschrift.

4.2 Ausschluss der Gewährung einer Zuwendung

4.2.1 Zuwendungen dürfen nur für Vorhaben bewilligt werden, mit deren Bau noch nicht begonnen worden ist. Abweichend von Nummer 1.3 der VV zu § 44 LHO kann die Bewilligungsbehörde den vorzeitigen Baubeginn auf Antrag zulassen. Das Risiko der nicht gesicherten Gesamtfinanzierung trägt der Antragsteller.

4.2.2 Die Gewährung einer Zuwendung ist ausgeschlossen, wenn die Wohnungen,

Anlage

- a) zur dauernden wohnmäßigen Unterbringung ungeeignet sind, wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben und Baracken,
- b) wegen ihrer Lage und Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert besitzen (zum Beispiel Kellerwohnungen),
- c) wegen ihrer Grundrissgestaltung Wohnheimcharakter aufweisen,
- d) als Ferienwohnungen oder Gästewohnungen errichtet werden sollen,
- e) bei Umbau eines bestehenden Gebäudes allein durch Instandsetzung oder Modernisierung geschaffen werden.
- 4.3 Kombination mit anderen öffentlichen Zuwendungen und steuerlichen Absetzungen
- Neben der Landeszuwendung ist der kumulative Einsatz anderer öffentlicher Zuwendungen wie Darlehen, Zuschüsse und Zulagen für das Bauvorhaben grundsätzlich möglich. Die Summe der öffentlichen Zuwendungen soll 80 Prozent der Gesamtausgaben nicht übersteigen.
- 4.4 Finanzierung der Gesamtausgaben
- 4.4.1 An den Gesamtausgaben für die baulichen Maßnahmen hat sich der Zuwendungsempfänger angemessen zu beteiligen. Neben der Finanzierung der Gesamtausgaben durch Zuwendungsmittel und Fremdmittel Dritter soll die Eigenleistung des Zuwendungsempfängers mindestens 20 Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben betragen. Als Eigenleistungen des Zuwendungsempfängers werden eigene Geldmittel und der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks anerkannt. Als Eigenleistung wird auch der Wert von Eigenarbeitsleistungen anerkannt, wenn diese zum Leistungsprofil des eigenen Unternehmens zählen. In diesen Fällen bildet der Wert der entsprechenden Unternehmerleistung die Grenze für deren Anerkennung. In allen sonstigen Fällen sind nur die Materialausgaben als Eigenarbeitsleistungen anzuerkennen.
- 4.4.2 Bei der Finanzierung der Gesamtausgaben mit Kapitalmarktdarlehen soll eine langfristige Zinsbindung angestrebt werden, die mindestens zehn Jahre betragen muss. Die Bedingungen dieser Darlehen sollen höchstens den für erststellte Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen entsprechen. Mit der Hingabe dieser Darlehen dürfen keine Auflagen verbunden sein, die über die Beleihungsgrundsätze der betreffenden Institute hinausgehen.
- 4.4.3 Unterstützungsbeiträge der Kommune wie die Überlassung verbilligter Baugrundstücke oder andere Finanzierungsbeiträge sind möglich, aber keine zwingende Voraussetzung für die Gewährung einer Zuwendung. Der Zuwendungsempfänger hat nachzuweisen, dass die Kommune dem Vorhaben zugestimmt hat. Der Kommune wird das allgemeine Belegungsrecht nach § 26 Absatz 2 WoFG eingeräumt.
- 5 Zuwendungsart und Finanzierungsart, Höhe der Zuwendung**
- 5.1 Zuwendungsart und Finanzierungsart
- Die Zuwendungen werden im Rahmen einer Projektförderung als Anteilfinanzierung in Form eines Baudarlehens zur Deckung der Gesamtausgaben mit einem Teilschuldenerlass durch einen Tilgungsnachlass gewährt. Die Zuwendung setzt sich zusammen aus Finanzhilfen des Bundes und des Landes.
- 5.2 Höhe der Zuwendungen
- 5.2.1 Das Baudarlehen beträgt für die Schaffung von Wohnungen im
- a) ersten Förderweg 75 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 2 925 Euro je Quadratmeter (m²) Wohnfläche,
- b) zweiten Förderweg 70 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 2 730 Euro je m² Wohnfläche.
- Zuwendungsfähig sind Ausgaben von bis zu 3 900 Euro je m² Wohnfläche.
- 5.2.2 Bei der Schaffung von Wohnungen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beträgt das Baudarlehen im
- a) ersten Förderweg 75 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 3 075 Euro je m² Wohnfläche,
- b) zweiten Förderweg 70 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 2 870 Euro je m² Wohnfläche.
- Zuwendungsfähig sind Ausgaben von bis zu 4 100 Euro je m² Wohnfläche.
- 5.2.3 Die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben und die Höchstbeträge der Baudarlehen nach den Nummern 5.2.1 und 5.2.2 werden im Zweijahresintervall jeweils zum 1. März, erstmals am 1. März 2024, auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt in den zwei vorhergehenden Jahren festgestellte Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden überprüft. Liegen die Veränderungen hinsichtlich der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben über 4 Prozent, werden die zuwendungsfähigen Ausgaben und die Höchstbeträge entsprechend angepasst und durch das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung in einem Erlass bekannt gegeben.
- 5.2.4 Eine Zuwendung im zweiten Förderweg setzt voraus, dass im Bauvorhaben mindestens die gleiche Anzahl von Wohnungen im ersten Förderweg geschaffen werden.
- 5.2.5 Bei der Schaffung von barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen gemäß DIN 18040-2:2011-09, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen (Kennzeichnung R), wird das Baudarlehen auf der Basis der anerkannten zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe der Prozentsätze nach Nummer 5.2.1 bemessen. Die DIN-Vorschrift kann im Internet unter www.beuth.de abgerufen werden.

5.2.6 Das Baudarlehen ist auf volle 100 Euro abzurunden. Die Gewährung eines Baudarlehens ist ausgeschlossen, wenn sich aufgrund der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben ein Darlehensbetrag von weniger als 50 000 Euro errechnet.

5.2.7 Für die Wohnflächenberechnung gilt die Wohnflächenverordnung. Etwaige Gewerbeflächen sind analog zu berechnen.

5.2.8 Die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben sind auf der Grundlage der DIN 276: 2018-12, Kosten im Bauwesen, zu bemessen. Die DIN-Vorschrift kann im Internet unter www.beuth.de abgerufen werden. Der Einbau von Smart Home Komponenten und Ladestationen für E-Autos sind zuwendungsfähige Ausgaben.

5.3 Konditionen der Zuwendung

5.3.1 Das Baudarlehen wird bis zur vollständigen Darlehenstilgung zinsfrei gewährt.

5.3.2 Das Baudarlehen ist ab dem auf die Vollausszahlung folgenden Halbjahr, beginnend mit dem 1. Januar oder 1. Juli, wie folgt zu tilgen:

- a) jährlich mit 2 Prozent,
- b) jährlich mit 2,25 Prozent mit Beginn des 21. Jahres bis zum Ende des 25. Jahres,
- c) jährlich mit 2,5 Prozent mit Beginn des 26. Jahres bis zum Ende des 30. Jahres,
- d) jährlich mit 2,75 Prozent mit Beginn des 31. Jahres bis zum Ende des 35. Jahres und
- e) jährlich mit 4,5 Prozent ab Beginn des 36. Jahres bis zur vollständigen Tilgung.

5.3.3 Nach Bezugsfertigstellung der Wohnungen und nach Abschluss der Verwendungsnachweisprüfung wird ein Tilgungsnachlass im

- a) ersten Förderweg in Höhe von 35 Prozent des ausgezahlten Baudarlehensbetrages,
- b) zweiten Förderweg in Höhe von 25 Prozent des ausgezahlten Baudarlehensbetrages

gewährt. Der Tilgungsnachlass ist auf volle 100 Euro abzurunden.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Sicherung der Zuwendung

Das Baudarlehen ist vor Auszahlung im Grundbuch an rangbereitetester Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen dinglich zu sichern. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über zeitliche Ausnahmen zum Nachweis der dinglichen Sicherung des Baudarlehens und Fristsetzungen.

6.2 Bauausführung

Die Bauausführung hat nach den von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten und von der Bewilligungsbehörde

anerkannten Plänen einschließlich der dazugehörigen Baubeschreibung und unter Berücksichtigung der geforderten technischen Auflagen zu erfolgen. Abweichungen von den der Bewilligung zu Grunde liegenden technischen Antragsunterlagen bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung der Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Die bauaufsichtliche Genehmigung eines Bauvorhabens bedeutet keine Entscheidung über seine Zuwendungswürdigkeit.

6.3 Vergabe von Aufträgen

Öffentliche Auftraggeber sind verpflichtet, das Vergabegesetz Mecklenburg-Vorpommern zu beachten und Aufträge nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben. Für Zuwendungsempfänger ohne vergaberechtliche Verpflichtung ist nach Nummer 5.3.3.1 der VV zu § 44 LHO zu verfahren.

6.4 Mietpreisbindung und höchstzulässige Miete

6.4.1 Bei der Erstvermietung der geförderten belegungsgebundenen Wohnungen darf keine höhere Nettokaltmiete vereinbart werden als

- a) im ersten Förderweg 6,00 Euro je m² Wohnfläche monatlich,
- b) im zweiten Förderweg 6,80 Euro je m² Wohnfläche monatlich.

6.4.2 Abweichend von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind etwaige Mieterhöhungen während der Dauer der Belegungsbindung (Nummer 6.4) erstmals ab dem vierten Jahr nach Bezugsfertigkeit (mittlere Bezugsfertigkeit) und dann folgend innerhalb von jeweils zwei Jahren in Höhe von 0,25 Euro je m² Wohnfläche monatlich zulässig.

6.4.3 Der Eigentümer hat im Mietvertrag auf die in Anspruch genommene Zuwendung, die höchstzulässige Miete, die Dauer der Mietbindung und die Mieterhöhungsmöglichkeiten hinzuweisen.

6.5 Belegungsbindung und Wohnraumbelegung

6.5.1 Die Wohnungen sind ab Bezugsfertigkeit für die Dauer der planmäßigen Darlehensrückzahlung Wohnungssuchenden, die die Voraussetzungen nach § 1 der Einkommensgrenzenverordnung erfüllen und einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein nach § 27 WoFG nachweisen, als Mietwohnung zum Gebrauch zu überlassen. In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, ob die maßgebliche Einkommensgrenze für den ersten oder zweiten Förderweg eingehalten wird. Die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße darf nicht überschritten werden.

6.5.2 Der Zuwendungsempfänger hat der Kommune zeitnah und mit Angabe des Zeitpunktes schriftlich anzuzeigen, dass eine im ersten oder zweiten Förderweg geförderte belegungsgebundene Wohnung bezugsfertig oder frei wird. Die Überlassung einer Wohnung ist der Kommune innerhalb von zwei Wochen namentlich und mit Vorlage der Bescheinigung über die Wohnberechtigung mitzuteilen.

6.5.3 Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, die ordnungsgemäße Wohnungsbelegung zu prüfen und bei Verstoß gegen die Belegungsbedingungen die Kündigung und Räumung der Wohnung zu verlangen, wenn der Vermieter diesen Verstoß zum Zeitpunkt des Bezuges hätte erkennen können. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, hierfür im Mietvertrag ein Kündigungsrecht zu vereinbaren. Er ist verpflichtet, auf Verlangen der Bewilligungsbehörde den Mietvertrag zu kündigen und die Räumung durchzusetzen.

6.5.4 Die Belegungsbindung endet

- a) wenn die gewährte Zuwendung abzüglich des Tilgungsnachlasses nach Nummer 5.3.2 zurückgezahlt ist,
- b) wenn der Zuwendungsempfänger auf die Auszahlung oder weitere Auszahlung der Zuwendungen verzichtet sowie bereits ausgezahlte Teilbeträge zurückgezahlt hat,
- c) zwölf Jahre nach dem Rückzahlungszeitpunkt (Nachwirkungsfrist) oder spätestens zum Ende der regulären Bindungsdauer, wenn der Zuwendungsempfänger vorfristig die bereits vollständig ausgezahlte Zuwendung ohne rechtliche Verpflichtung zurückgezahlt hat; in diesem Fall ist ebenfalls der als Tilgungsnachlass gewährte Baudarlehensanteil zurückzuzahlen.

Im Übrigen gilt § 29 WoFG.

6.6 Veräußerung des Grundstücks

Jede beabsichtigte Veräußerung des Grundstücks mit den belegungsgebundenen Wohnungen sowie die Veränderung der Aufteilung von Wirtschaftseinheiten ist der Bewilligungsbehörde rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Bei Veräußerung wird die Auszahlung der Zuwendungen eingestellt. Die Zuwendung kann an den Erwerber weitergezahlt oder nach Auszahlung vom Erwerber übernommen werden, wenn er die Bewilligungsvoraussetzungen nach dieser Verwaltungsvorschrift erfüllt. Erfüllt der Erwerber diese Voraussetzungen nicht, ist die Zuwendung unverzüglich vom Zuwendungsempfänger zurückzuzahlen.

7 Verfahren

7.1 Antragsverfahren

7.1.1 Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, vor Antragstellung bei der Bewilligungsbehörde, als fachliche Beratungsstelle zur Wohnraumförderung, die Planung und Finanzierung des Mietwohnungsbauvorhabens vorzustellen.

7.1.2 Anträge sind formgebunden vor Beginn des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung, Antragsanlagen und bautechnische Unterlagen in einfacher Ausfertigung, bei der Bewilligungsbehörde (Nummer 7.2.1) einzureichen. Der Antrag gilt erst als wirksam gestellt, wenn alle erforderlichen Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde vorliegen. Die Vordrucke sind bei der Bewilligungsbehörde erhältlich und können im Internet unter www.lfi-mv.de abgerufen werden.

7.2 Bewilligungsverfahren

7.2.1 Bewilligungsbehörde ist das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern, Geschäftsbereich der NORD/LB Giro-

zentrale, Postfach 160255, 19092 Schwerin (Postanschrift); Werkstraße 213, 19061 Schwerin (Besucheradresse). Die Bewilligungsbehörde entscheidet in pflichtgemäßem Ermessen nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschrift über die vorgelegten Anträge in der Reihenfolge der Vorlage vollständiger Antragsunterlagen. Sie ist berechtigt, die Bewilligung von weiteren Voraussetzungen abhängig zu machen. Die Bewilligungsbehörde unterrichtet das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung vor Bescheidung über Ausnahmen in besonders gelagerten Einzelfällen.

7.2.2 Die Bewilligungsbehörde ist zuständig für die Kontrolle der Überkompensation der Zuwendungen im Sinne von Artikel 6 des Beschlusses 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3). Im Falle der Überkompensation ist sie berechtigt, Teilwiderrufe der Zuwendungen vorzunehmen oder die Bewilligung aufzuheben.

7.2.3 Die Gewährung der Zuwendung kann neben den Pflichten des Zuwendungsempfängers im Zusammenhang mit der Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß den Nummern 6.4 und 6.5 weitere Auflagen und Bedingungen enthalten. Die Bewilligungs- und Auszahlungsbedingungen sowie die Gründe für die Aufhebung der Bewilligung sind im Zuwendungsbescheid aufzunehmen. Die Bewilligungsbehörde fügt dem Bescheid eine Ausfertigung des geprüften Antrages bei.

7.2.4 Die Nachbewilligung von Zuwendungen ist ausgeschlossen.

7.2.5 Die Zuwendungs- und Auszahlungsbedingungen sind in einem Darlehensvertrag zu vereinbaren. Der Darlehensvertrag hat eine Bestimmung zu enthalten, wonach der Zuwendungsbescheid zum Bestandteil des Darlehensvertrages erklärt wird.

7.2.6 Das Darlehen einschließlich Tilgungsnachlass kann aus den im Darlehensvertrag aufgeführten Gründen fristlos zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden.

7.3 Anforderungs- und Auszahlungsverfahren

7.3.1 Die Auszahlung des Baudarlehens erfolgt durch die Bewilligungsbehörde nach Baufortschritt in vier Raten. Die Baudarlehensraten sind gemäß dem Vordruck für die Mittelanforderung abzufordern, soweit die zuwendungsfähigen Ausgaben bereits geleistet worden sind oder sie innerhalb von drei Monaten nach der Auszahlung für fällige Zahlungen im Rahmen des Zuwendungszwecks benötigt werden. Das Baudarlehen wird grundsätzlich in folgenden Raten ausgezahlt:

- a) 20 Prozent des Darlehensbetrages nach Beginn der Gründungsarbeiten,
- b) 45 Prozent nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,

- c) 25 Prozent nach Bezugsfertigkeit und
- d) 10 Prozent nach Vorlage des Verwendungsnachweises.

Die Baufachlichen Nebenbestimmungen finden keine Anwendung.

- 7.3.2 Mit jeder Mittelanforderung ist eine Auflistung aller von Beginn der Maßnahme an tatsächlich getätigten Einzelausgaben vorzulegen.

Hierzu ist das im eCohesion-Portal Mecklenburg-Vorpommern eingestellte Modul „Web-Nachweis“ zu nutzen, zu finden auf den Internetseiten www.lfi-mv.de und www.ecohesionportal-mv.de. Der Web-Nachweis ist sowohl per E-Mail unter Verwendung der Funktion „Senden“ als auch ausgedruckt und unterzeichnet mit dem Vordruck „Mittelanforderung“ nebst Anlagen per Post einzureichen. Die Ausgaben sind aufgeteilt nach den Ausgabenansätzen einzeln aufzuführen. Der Aufstellung muss das Bestelldatum und das Bezahldatum der jeweiligen Lieferung oder Leistung zu entnehmen sein.

- 7.3.3 Den Mittelanforderungen ist eine Bautenstandsmeldung beizufügen. Der Vordruck „Bautenstandsmeldung mit Fotodokumentation“ ist bei der Bewilligungsbehörde erhältlich und kann im Internet unter www.lfi-mv.de abgerufen werden.

- 7.3.4 Zu den Mittelanforderungen ist eine fortlaufend zu führende Belegliste über die bereits geleisteten Ausgaben vorzulegen. Vor jeder Mittelauszahlung sind Belege, einschließlich des Nachweises der Bezahlung, vorzulegen. Ergänzend dazu ist bei Mittelanruf für künftige Ausgaben eine begründete Aufstellung über die in den nächsten drei Monaten fälligen Zahlungen beizubringen.

- 7.3.5 Vor der ersten Auszahlung müssen eine Gebäuderohbauversicherung abgeschlossen sowie der Nachweis vorgelegt werden, dass das Eigentum im Grundbuch eingetragen und die Grundschuld rangrichtig gesichert ist (Grundbuchauszug).

- 7.3.6 Spätestens vor Auszahlung der dritten Baudarlehensrate müssen Nachweise und Erklärungen vorliegen, dass

- a) eine Gebäudeversicherung (Police) abgeschlossen wurde,
- b) die Wohnungen bezugsfertig sind,
- c) die Bau- und Nebearbeiten einschließlich Außenanlagen fertig gestellt sind,
- d) die Bauarbeiten in Übereinstimmung mit den von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Plänen einschließlich der dazugehörigen Baubeschreibung und unter Berücksichtigung der geforderten technischen Auflagen ordnungsgemäß und vollständig ausgeführt worden sind.

- 7.3.7 Die Bewilligungsbehörde kann die Auszahlung der einzelnen Raten von der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig machen, die im Zuwendungsbescheid zu regeln sind.

7.4 Verwendungsnachweisverfahren

- 7.4.1 In Abweichung von VV Nr. 5.3.6.1 zu § 44 LHO ist mit der letzten Mittelanforderung der Schlussrate (vierte Darlehensrate) auch der formgebundene Verwendungsnachweis nebst Sachbericht, zahlenmäßigem Nachweis und Belegliste einzureichen. Ein gesonderter Zwischennachweis ist nicht erforderlich. Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde sind zusätzliche Unterlagen vorzulegen.

- 7.4.2 Sind die in der Zusammenstellung der Gesamtausgaben ermittelten zuwendungsfähigen Ausgaben niedriger als die der Bewilligung zu Grunde gelegten zuwendungsfähigen Ausgaben, wird die Zuwendung anteilig in Höhe der Ausgabenunterschreitung reduziert.

7.5 Prüfungsrecht

Der Zuwendungsempfänger hat die Prüfung der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschrift, insbesondere die Voraussetzung für die Gewährung und die Weiterbelassung der Zuwendungen, durch das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung, die Bewilligungsbehörde, den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, den Bundesrechnungshof, die Europäische Kommission und den Europäischen Rechnungshof oder durch deren Beauftragte zu dulden und die Prüfung durch Bereitstellung seiner Unterlagen zu ermöglichen.

7.6 Rechtsnachfolge

Der Eigentümer hat die ihm aus der Inanspruchnahme der Zuwendungen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seinen jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

7.7 Subventionen

- 7.7.1 Soweit Zuwendungen Betrieben und Unternehmen gewährt werden, handelt es sich um Subventionen im Sinne des § 264 Absatz 8 des Strafgesetzbuches. Die Bewilligungsbehörde kann gegen denjenigen, der sich oder anderen eine Subvention rechtswidrig verschafft oder zu verschaffen versucht, eine Strafanzeige nach Maßgabe des § 263 oder § 264 des Strafgesetzbuches erstatten.

- 7.7.2 Tatsachen, von denen nach dieser Verwaltungsvorschrift oder nach § 1 des Gesetzes gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit den §§ 2 bis 6 des Subventionsgesetzes die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung, Weitergewährung oder das Belassen der Subventionen abhängen, sind subventionserhebliche Tatsachen im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches (Subventionsbetrug).

7.8 Ausnahmen

Zweifelsfragen bei der Anwendung dieser Verwaltungsvorschrift sind von der Bewilligungsbehörde dem Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung zur Entscheidung vorzulegen.

8 Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die eventuell erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV zu § 44 LHO, soweit nicht in dieser Verwaltungsvorschrift Abweichungen zugelassen sind, und das Landesverwaltungsverfahrensgesetz.

9 Übergangsvorschrift

Für bis zum Inkrafttreten der Richtlinie Wohnungsbau Sozial vom 9. Februar 2023 (AmtsBl. M-V S. 107) am 28. Februar 2023 bei der Bewilligungsbehörde wirksam gestellte Zuwendungsanträge sowie bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Rechtsverhältnisse und erhobene Rechtsbehelfe ist die Richtlinie Wohnungsbau Sozial vom 7. Februar 2017 (AmtsBl. M-V S. 90), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 26. August 2020 (AmtsBl. M-V S. 435) geändert worden ist, weiter anzuwenden.

10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft und am 31. Dezember 2026 außer Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift tritt die Richtlinie Wohnungsbau Sozial vom 7. Februar 2017 (AmtsBl. M-V S. 90), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 26. August 2020 (AmtsBl. M-V S. 435) geändert worden ist, außer Kraft.

AmtsBl. M-V 2023 S. 107

Anlage
(zu Nummer 4.1.4)

Technische Förderbestimmungen zur Richtlinie Wohnungsbau Sozial

1 Allgemeine Anforderungen

- 1.1 Zuwendungswürdig sind nur Wohnungsbauvorhaben, die den Bestimmungen des Landesbauordnungsrechtes entsprechen und bei denen die vertretbaren Möglichkeiten zum kosten- und flächensparenden Bauen ausgeschöpft sind.
- 1.2 Die Normen des Deutschen Normenausschusses (DIN), die sich auf Planung und Entwurf von Wohngebäuden beziehen, sind bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.
- 1.3 Der Baukörper ist so zu planen, dass eine wirtschaftliche Bauausführung gewährleistet ist und damit auch dem Erfordernis der größtmöglichen Energieeinsparung und Senkung von Folgekosten durch Instandhaltung Rechnung getragen wird.
- 1.4 In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und diese Wohnungen nach Maßgabe des § 50 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern barrierefrei sein.
- 1.5 Die Außenanlagen der Gebäude sollen grundsätzlich barrierefrei nach DIN 18040-2 gestaltet sein.

2 Ökologische Maßnahmen und Baustoffe

- 2.1 Die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen müssen im Rahmen der Gesamtplanung aufeinander abgestimmt sein. Der geförderte Neubau muss hinsichtlich des energetischen Standards mindestens die gesetzlichen Anforderungen erfüllen.
- 2.2 Es sind Heizungsanlagen mit schadstoffarmer und energiesparender Heiztechnik einzubauen oder, sofern möglich, das Gebäude an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.
- 2.3 Bei der Planung und Errichtung der Wohngebäude ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen.
- 2.4 Der Bauherr hat den Anforderungen an die Umweltverträglichkeit durch die Verwendung schadstoffarmer - wenn möglich schadstofffreier - Baustoffe Rechnung zu tragen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion, Regenerierbarkeit sowie Entsorgung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen.

3 Anforderungen an die Planung und Ausführung der Wohnungen

- 3.1 Die Wohnung, für die eine Zuwendung gewährt wird, muss nach ihrer Größe zur Nutzung für den wohnungssuchenden Personenkreis und zur dauernden Führung eines Haushaltes geeignet sein. Der Wohnungszuschnitt sollte grundsätzlich den Planungsempfehlungen zu den technischen Förderbestimmungen entsprechen. Die Planungsempfehlungen werden von der Bewilligungsbehörde im Beratungsgespräch nach Nummer 7.1.1 der Verwaltungsvorschrift ausgereicht.
- 3.2 Die Zuwendung setzt wohntechnisch zweckmäßige und rationelle Grundrisslösungen für in sich abgeschlossene Wohnungen voraus. Verkehrsflächen (Flure), Abstellflächen sowie Flächen für Balkone, Loggien, Dachgärten oder Terrassen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. In Abhängigkeit von der Haushaltsgröße sind folgende Wohnflächengrenzen einzuhalten:
 - a) 1-Personenhaushalt bis zu 50 m²
 - b) 2-Personenhaushalt bis zu 60 m²
 - c) 3-Personenhaushalt bis zu 75 m²
 - d) 4-Personenhaushalt bis zu 90 m²
 - e) je weitere Person zusätzlich bis zu 15 m²

Wohnungen für eine Person können 35 m² Wohnfläche im Einzelfall und mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde unterschreiten, wenn die funktionelle Grundrisslösung einen ausreichenden Wohnwert gewährleistet. Die Wohnfläche ist auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung mit Fertigmaßen zu ermitteln.

- 3.3 Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen ist bei der Schaffung von barrierefreien Wohnungen sowie barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen nach DIN 18040-2:2011-09, Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen, zulässig. Die anzuerkennende Überschreitung muss durch die größeren Bewegungsflächen gemäß DIN 18040-2 bedingt sein.
- 3.4 Bei jeder Wohnung mit unmittelbarem Zugang ins Freie ist zur Heizenergieeinsparung ein Windfang, Vorraum oder abgeschlossener Flur vorzusehen.
- 3.5 Jede Wohnung soll über einen vorzugsweise außerhalb der Wohnung belegenen mindestens 5 m² großen Abstellraum verfügen. Liegt der Abstellraum außerhalb der Wohnung, muss zusätzlich innerhalb der Wohnung eine Abstellfläche von mindestens 1 m² vorhanden sein. Die Tiefe der Abstellfläche soll 50 Zentimeter (cm) nicht unterschreiten. Die Abstellfläche sollte dem Vorraum (Flur) zugeordnet sein. Offene Flächen in Wohnräumen sind nicht zulässig. Türen von Abstellräumen in Wohnungen müssen nach außen aufschlagen.
- 3.6 In Wohnungen für eine Person soll ein Schlafzimmer als gesonderter Raum vorgesehen werden. Ist ein Wohnschlafraum geplant, muss die Küche abgeschlossen sein.
- 3.7 In Wohnungen, zum Beispiel für Alleinerziehende, kann abweichend von den Planungsempfehlungen ein zusätzlicher Schlafraum innerhalb der Wohnflächengrenzen vorgesehen werden.
- 3.8 In der Wohnung müssen alle Räume schwellenlos zugänglich sein.
- 3.9 Der Freisitz muss stufenlos erreichbar sein, eine bautechnisch notwendige Schwelle bis zu 2 cm Höhe ist zulässig.
- 3.10 Die Durchgangsbreite der Wohnungseingangstür darf 90 cm, von Türen innerhalb der Wohnung sowie Türen zu Freisitzen 80 cm nicht unterschreiten.
- 3.11 Im Bad sind ein bodengleich ausgebildeter Duschplatz und ausreichende Bewegungsflächen vorzusehen. Die Tür zum Bad soll grundsätzlich nach außen aufschlagen.
- 3.12 Im Bad oder einem anderen dafür geeigneten Raum der Wohnung ist eine Stellfläche und Anschluss für eine Waschmaschine vorzusehen, soweit nicht ein gesonderter Raum im Wohngebäude hierfür geschaffen wird.
- 3.13 Der Grundsatz zweckmäßiger Wohnungsnutzung ist durch Darstellung von angemessenen Stellflächen, Abständen und Bewegungsflächen nachzuweisen (Möblierung der gesamten Wohnung einschließlich Darstellung der Sanitärobjekte und Heizkörper in den Bädern).
- 3.14 Bei der Planung einer barrierefrei nutzbaren Wohnung sind zusätzlich die Anforderungen der DIN 18040-2 einzuhalten, jedoch ohne die weitergehenden Anforderungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung (Kennzeichnung R), es sei denn, die Wohnung ist für Rollstuhlnutzer vorgesehen.
- 3.15 Bei der Planung einer Aufzugsanlage sind die Anforderungen der DIN 18040-2 einzuhalten.
- 3.16 Sofern im Gebäude nicht ohnehin die Installation eines Glasfasertelekommunikationsnetzes vorgesehen ist, ist durch den Einbau von geeigneten Leerrohren die Voraussetzung für einen nachträglichen und kostengünstigen Einzug von Glasfaserleitungen zu schaffen. Dieses Leerrohrsystem ist von einem Zugangspunkt (Zugang zur gebäudeinternen Infrastruktur) zu jeder Wohnung des Gebäudes zu führen.