

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

27. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 6. September 1974

Nummer 83

## Inhalt

### I.

**Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NW.) aufgenommen werden.**

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2375	20. 8. 1974	RdErl. d. Innenministers Modernisierungsbestimmungen 1974; Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder . . . . .	1125

### I.

2375

#### **Modernisierungsbestimmungen 1974 Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder**

RdErl. d. Innenministers v. 20. 8. 1974  
- VI C 2 - 4.051.3 - 2053/74

Der Bund beteiligt sich an den Förderungsmaßnahmen der Länder zur Modernisierung von Wohnungen bis zur Hälfte, soweit sie nach den „Richtlinien für das Modernisierungsprogramm 1974“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 11. 3. 1974 (BAnz. Nr. 57 v. 22. 3. 1974), geändert am 8. 7. 1974 (BAnz. Nr. 129 v. 17. 7. 1974), durchgeführt werden.

Nach Maßgabe dieser Richtlinien stellt das Land Nordrhein-Westfalen Haushaltsmittel zur Förderung der Modernisierung bereit. Für die Durchführung der Förderungsmaßnahme wird folgendes bestimmt:

#### **1 Zweck der Maßnahme**

- 1.1 Durch gezielten Einsatz von Mitteln aus dem Landeshaushalt soll die Modernisierung von Wohnungen gefördert werden, um
  - 1.1.1 die Wohnverhältnisse vor allem einkommensschwacher Mieter zu tragbaren Bedingungen zu verbessern,
  - 1.1.2 den Wohnwert erhaltungswürdiger Wohnungen zu sichern oder zu erhöhen,

- 1.1.3 die städtebauliche Funktion vor allem älterer Stadtviertel zu erhalten oder zu verbessern.
- 1.2 Die Förderungsmittel sollen in der Regel nur innerhalb bestimmter Modernisierungszonen eingesetzt werden, um einen wirksamen und schwerpunktmäßigen Mitteleinsatz zu gewährleisten.
- 2 Gegenstand der Förderung**
- 2.1 Gefördert werden Maßnahmen an modernisierungsbedürftigen Wohnungen, die innerhalb festgesetzter Modernisierungszonen liegen.
- 2.2 Außerhalb festgesetzter Modernisierungszonen liegende modernisierungsbedürftige Wohnungen dürfen nur gefördert werden, wenn
- 2.2.1 sie in einem nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes festgesetzten Sanierungsgebiet liegen,
- 2.2.2 gleichzeitig wenigstens 6 Wohnungen modernisiert oder an ein Fernheizwerk angeschlossen werden, oder
- 2.2.3 nach Auffassung der Gemeinde die Unterlassung der Modernisierung nicht vertretbar erscheint.
- 2.3 Mit Vorrang werden Modernisierungsmaßnahmen gefördert, wenn
- 2.3.1 die Modernisierung gleichzeitig die Beseitigung von Mißständen bezweckt,
- 2.3.2 die Modernisierung möglichst umfassend ist,
- 2.3.3 der Anschluß an eine leitungsgebundene Wärmeversorgung bezweckt ist,
- 2.3.4 mehr als 50 Wohnungen nach einem einheitlichen Plan modernisiert werden und besondere Kosteneinsparungen zu erwarten sind; dabei kommt es nicht darauf an, ob die Wohnungen einem einzelnen oder mehreren Eigentümern gehören,
- 2.3.5 Modernisierungen in Selbsthilfe durchgeführt werden,
- 2.3.6 die Gebäude wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung besonders wertvoll sind.
- 2.3.7 Die Modernisierung innerhalb einer Modernisierungszone liegender Wohnungen wird stets vorrangig vor der Modernisierung außerhalb einer Modernisierungszone liegender Wohnungen gefördert.
- 2.4 Gefördert werden nur Modernisierungsmaßnahmen an Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1963 bezugsfertig geworden sind.
- 2.5 Als modernisierungsbedürftig gelten insbesondere Wohnungen ohne Bad und ohne WC innerhalb der Wohnung oder ohne Sammelheizung.
- 2.6 Für eigengenutzte Eigenheime, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen ist eine Förderung der Modernisierung nur zulässig, wenn das Jahreseinkommen des Eigentümers und der zu seiner Familie rechnenden Angehörigen die maßgebenden Grenzen des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nicht oder höchstens um 40 vom Hundert übersteigt. Die Feststellung des Einkommens erfolgt nach Maßgabe des RdErl. v. 10. 10. 1969 (SMBI. NW. 238).
- 2.7 Die Förderung der Modernisierung ist ausgeschlossen, wenn
- 2.7.1 die Mieten nach der Modernisierung die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) gemäß RdErl. v. 26. 2. 1971 (SMBI. NW. 2370) zulässigen Höchst-Durchschnittsmieten für öffentlich geförderte Wohnungen um mehr als 10 vom Hundert übersteigen werden,
- 2.7.2 der Antragberechtigte (Nummer 6.1) keine angemessene Eigenleistung erbringt und ihm auch kein Eigenkapitalersatzdarlehen nach Nummer 3.4 gewährt werden kann,
- 2.7.3 das Gebäude den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht entspricht oder die Modernisierung nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung bedenklich ist (§ 34 Bundesbaugesetz),
- 2.7.4 die Modernisierungsmaßnahme bereits begonnen oder abgeschlossen worden ist.
- 3 Art und Höhe der Förderung**
- 3.1 Die Mittel zur Förderung der Modernisierung werden als Zuschüsse oder Darlehen zu den Aufwendungen für die Modernisierung gewährt. Sie gelten nicht als öffentliche Mittel im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.
- 3.2 Die Förderung mit Zuschüssen und Darlehen beginnt mit dem Ersten des Monats, der auf den Abschluß der Modernisierung folgt. Der Zeitpunkt der Auszahlung von Zuschüssen und Darlehen ist in den Nummern 9.2 und 9.3 geregelt.
- 3.3 Die Zuschüsse werden für die Dauer von insgesamt 9 Jahren gewährt, und zwar jeweils 3 Jahre in Höhe von 7,2 vom Hundert, 4,8 vom Hundert und 2,4 vom Hundert der nach den Nummern 3.8 bis 3.12 förderungsfähigen Gesamtkosten. Die Förderung mit Zuschüssen setzt nicht voraus, daß der Antragsteller Kapitalmarktmittel zur Finanzierung der Modernisierungskosten aufnimmt oder Zinsen in Höhe der Zuschüsse für Kapitalmarktmittel zu leisten hat.
- 3.4 Die Darlehen können als Eigenkapitalersatzdarlehen bis zum Höchstbetrage von 3000,- DM je Wohnung oder als Fremdkapitalergänzungsdarlehen bis zum Höchstbetrage von 6000,- DM je Wohnung gewährt werden. Die Darlehen sind vom Tage der Auszahlung an mit 1 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5,5 vom Hundert jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Zusätzlich ist für die Verwaltung der Darlehen bis zur vollständigen Tilgung ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 vom Hundert des Ursprungsdarlehensbetrages zu leisten. Zins- und Tilgungsleistungen sowie Verwaltungskostenbeiträge sind nachträglich in gleichen Halbjahresraten am 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres zu entrichten.
- 3.5 Eigenkapitalersatzdarlehen werden nur gewährt, wenn nachgewiesen wird, daß eine angemessene Eigenleistung nicht erbracht werden kann. Angemessen ist eine Eigenleistung von in der Regel 15 vom Hundert der Gesamtkosten.
- 3.6 Fremdkapitalergänzungsdarlehen werden nur gewährt, wenn die Finanzierung der Modernisierungskosten mit Kapitalmarktmitteln zu marktüblichen Bedingungen nicht möglich ist und ein dringendes städtebauliches oder wohnungspolitisches Interesse an der Modernisierung der Wohnungen besteht.
- 3.7 Die Darlehen dürfen in der Regel nur natürlichen Personen gewährt werden.
- 3.8 Gefördert werden die nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der dadurch bedingten Instandsetzungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen bis zu folgenden Höchstbeträgen je Wohnung:
- 3.8.1 Verbesserung und Ausbau der Heizung bei einer Wohnfläche bis 90 qm bis 8000,- DM, bei einer Wohnfläche über 90 qm bis 10000,- DM,
- 3.8.2 Verbesserung von sanitären Anlagen einschließlich neuer Anschlüsse bis 8000,- DM,
- 3.8.3 Verbesserung der elektrischen Anlagen, insbesondere der Leitungsquerschnitte bis 2000,- DM,
- 3.8.4 Verbesserung des Kochraumes bis 4000,- DM,
- 3.8.5 Verbesserung der Wärmedämmung bis 3000,- DM,
- 3.8.6 Schutz vor Lärmimmissionen bis 3000,- DM.
- 3.9 Andere Arbeiten sind nur dann förderungswürdige Modernisierungsmaßnahmen, wenn sie den Wohnwert der Wohnung unmittelbar verbessern und nicht Instandsetzungsarbeiten, Schönheitsreparaturen oder Um- und Erweiterungsbauten sind (z. B. Verbesserung der Wohnungsgrundrisse, Einbau von neuzeitlichen und pflegeleichten Fußböden).
- 3.10 Eine Wohnung kann in der Regel nur einmal bis zu Gesamtkosten von 20000,- DM gefördert werden. Erge-

ben sich wegen des Umfangs der Maßnahme Gesamtkosten von mehr als 20000,- DM je Wohnung, können Mittel nur bewilligt werden, wenn die zu erwartende Steigerung des Wohnwerts die Förderung höherer Modernisierungskosten rechtfertigt. Dabei ist ein angemessenes Verhältnis zu dem Förderungsaufwand für eine Neubauwohnung einzuhalten.

3.11 Eine wiederholte Förderung ist nur insoweit zulässig, als der sich aus Nummer 3.10 Sätze 1 und 2 ergebende Gesamtbetrag nicht überschritten wird. Als Förderung im Sinne des Satzes 1 gilt auch die Verbilligung von Darlehen durch Gewährung von Zinszuschüssen nach den Modernisierungsrichtlinien 1973 gemäß RdErl. v. 9. 4. 1973 (SMBL. NW. 2375).

3.12 Werden in einem Gebäude oder in einer Wirtschaftseinheit mehrere Wohnungen gefördert, sind die förderungsfähigen Gesamtkosten für jede Wohnung gesondert zu ermitteln.

3.13 Es besteht auch bei Vorliegen aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Förderungsmitteln.

#### 4 Zulässige Mieterhöhung nach der Modernisierung

4.1 Bei der Förderung mit Zuschüssen oder Eigenkapitalersatzdarlehen darf bei bestehenden Mietverhältnissen die Miete wie folgt erhöht werden:

Anlage 1

4.1.1 bei preisfreien Wohnungen höchstens um den aus der Tabelle der Anlage 1 für die jeweiligen förderungsfähigen Gesamtkosten ersichtlichen Betrag,

4.1.2 bei preisgebundenen Wohnungen um die zur Deckung der durch die Modernisierung bedingte und nach der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung berechnete Erhöhung der laufenden Aufwendungen, höchstens aber um den aus der Tabelle der Anlage 1 ersichtlichen Betrag, und zwar durch eine Erhöhung der Einzelmiete oder einen Zuschlag nach § 6 Neubaumietenverordnung 1970.

4.2 Bei der Förderung mit Fremdkapitalergänzungsdarlehen nach Nummer 3.4 ist die zulässige Mieterhöhung nach der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung zu berechnen. Dabei darf ein Zinssatz bis zu 2,5 vom Hundert eingesetzt werden. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau und im Landesbedienstetenwohnungsbau bedarf der Ansatz von Zinssatz der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

4.3 Die Zulässigkeit der Erhöhung von Umlagen, die neben der Miete erhoben werden können, bleibt hiervon unberührt.

4.4 Ein Rechtsanspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Zustimmung zu der Mieterhöhung wird nach diesen Bestimmungen nicht begründet.

#### 5 Pflichten des Antragberechtigten

5.1 Vor der Modernisierung sind die Mieter auf die beabsichtigten Maßnahmen, die voraussichtliche Höhe der entstehenden Kosten und die sich daraus ergebenden Mieterhöhungen hinzuweisen; das Einverständnis der Mieter ist einzuholen.

5.2 Nach Abschluß der Modernisierung soll der Vermieter die Mieter gleichzeitig mit der Mitteilung über die modernisierungsbedingte Mieterhöhung auf die Möglichkeit der Beantragung von Wohngeld hinweisen.

5.3 Im übrigen hat sich der Antragberechtigte zu verpflichten,

5.3.1 bei bestehenden Mietverhältnissen die Miete zur Deckung der durch die Modernisierung bedingten erhöhten Aufwendungen höchstens um die sich nach den Nummern 4.1 und 4.2 ergebenden Beträge zu erhöhen,

5.3.2 bei bestehenden und zukünftigen Mietverhältnissen für preisfreie Wohnungen höchstens die Miete zu fordern, die der Vermieter nach § 3 des Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum oder nach einer an seine Stelle tretenden Rechtsnorm verlangen kann,

5.3.3 bei bestehenden und zukünftigen Mietverhältnissen für preisgebundene Wohnungen höchstens die preisrechtlich zulässige Miete zu fordern,

5.3.4 die Wohnungen, die nicht unter Einsatz von Mitteln öffentlicher Haushalte neu geschaffen worden sind, nach der Modernisierung bei Mieterwechsel nur solchen Personen zu überlassen, deren Einkommen die in § 25 des Zweiten Wohnungsgesetzes bestimmten Grenzen um nicht mehr als 40 vom Hundert übersteigt; diese müssen ihm zuvor eine Bescheinigung der für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zuständigen Bewilligungsbehörde übergeben, nach der sie die Bezugsvoraussetzungen hinsichtlich ihres Einkommens erfüllen,

5.3.5 die vorstehenden Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, daß diese wiederum gehalten sind, ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

5.4 Die Verpflichtungen nach Nummer 5.3 sind bis zum Ablauf von 2 Jahren nach dem Zeitraum zu begründen, für den sich die laufenden Aufwendungen durch Zuschüsse oder Darlehen vermindern.

5.5 Umlagen, die neben der Miete erhoben werden können, bleiben von den Verpflichtungen nach Nummer 5.3 unberührt.

#### 6 Antragstellung

6.1 Antragberechtigt für die Förderung sind die Eigentümer und dinglich Verfügungsberechtigten von Wohnungen.

6.2 Anträge auf Bewilligung von Zuschüssen und Darlehen zu den Aufwendungen für die Modernisierung sind vom Antragberechtigten vor Beginn der Arbeiten nach dem Muster der Anlage 2 mit den darin aufgeführten Unterlagen, den Einverständniserklärungen der Mieter nach dem Muster der Anlage 3 und den nach Nummer 5.3 abzugebenden Verpflichtungserklärungen bei der Stadt-, Gemeinde- oder Amtsverwaltung, in deren Gebiet die zu modernisierenden Wohnungen liegen, in doppelter Ausfertigung zu stellen.

Anlage 2

Anlage 3

#### 7 Bewilligungsverfahren

7.1 Bewilligungsbehörden für die Bewilligung von Zuschüssen und Darlehen zu den Aufwendungen für die Modernisierung sind die kreisfreien Städte und Kreise.

7.2 Ist der Antrag bei einer kreisangehörigen Gemeinde oder einem Amt zu stellen, fügt die Gemeinde oder das Amt den Antragsunterlagen eine Erklärung bei, aus der hervorgeht, daß

7.2.1 die Wohnungen in einer Modernisierungszone liegen oder die Voraussetzungen für eine Förderung außerhalb einer Modernisierungszone nach Nummer 2.2 erfüllt sind, und

7.2.2 das Gebäude erhaltungswürdig ist und den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht oder die Modernisierung nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich ist, und

7.2.3 die Wohnungen modernisierungsbedürftig sind.

7.3 Nach Prüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen legt die kreisangehörige Gemeinde oder das Amt den Antrag der zuständigen Bewilligungsbehörde vor.

7.4 Die Bewilligungsbehörden prüfen, ob die vorgelegten Anträge den Modernisierungsbestimmungen 1974 entsprechen und ob die Gesamtfinanzierung des Modernisierungsvorhabens gesichert ist. Kreisfreie Städte prüfen als Bewilligungsbehörden auch die Voraussetzungen der Nummer 7.2.

7.5 Ergibt die Prüfung, daß das Modernisierungsvorhaben förderungswürdig ist, und beabsichtigt die Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung des Vorrangs nach Nummer 2.3 das Modernisierungsvorhaben aus ihrem Kontingent zu fördern, erteilt sie dem Antragsteller einen Bewilligungsbescheid nach dem Muster der Anlage 4.

Anlage 4

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst der Zweitausfertigung des Antrages erhält die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen.

- 7.6 Der Bewilligungsbescheid kann besondere Auflagen und Bedingungen enthalten.
- 7.7 Der bewilligte Zuschuß oder das bewilligte Darlehen sind durch Änderungsbescheid zu kürzen, wenn die nachgewiesenen Modernisierungskosten geringer sind als die in dem Bewilligungsbescheid angesetzten Kosten.
- 7.8 Der Bewilligungsbescheid kann mit Zustimmung des Antragstellers jederzeit geändert werden.
- 7.9 Die Bewilligung der Zuschüsse kann widerrufen und die Darlehen können gekündigt werden, wenn der Eigentümer schuldhaft die von ihm eingegangenen Verpflichtungen verletzt hat. Soweit die Bewilligung der Zuschüsse widerrufen und die Darlehen gekündigt werden, sind diese unverzüglich zurückzuzahlen. Sie sind vom Tage der Auszahlung bis zu ihrer Rückzahlung mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.
- Durch den Widerruf der Zuschüsse und die Kündigung der Darlehen werden die Bindungsverpflichtungen nach Nummer 5.3 nicht berührt.
- 7.10 Die Bewilligungsbehörde kann den Eigentümer von seinen Verpflichtungen freistellen, soweit ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht. Eine unbefristete oder unwiderrufliche Freistellung soll mit der Auflage verbunden werden, die zur Förderung der Modernisierung als Darlehen bewilligten Mittel in einer angemessenen Frist zurückzuzahlen.

#### 8 Kostenaufstellung und Bestätigung

- 8.1 Der Antragsteller hat längstens bis zum Ablauf von fünf Monaten nach Abschluß der Modernisierungsarbeiten der Bewilligungsbehörde eine Aufstellung der angefallenen Kosten vorzulegen. Diese Kostenaufstellung muß erkennen lassen, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sich die Gesamtkosten und die Kosten je Wohnung gegenüber den Ansätzen im Bewilligungsbescheid verringert oder erhöht haben.
- 8.2 Die Bewilligungsbehörde prüft die Kostenaufstellung und erteilt dem Antragsteller eine Bestätigung über die Höhe der anrechenbaren Kosten und die zulässige Mieterhöhung nach dem Muster der Anlage 5. Eine Durchschrift der Bestätigung erhält die Wohnungsbauförderungsanstalt. In den Fällen der Nummer 7.7 ist der Änderungsbescheid mit der Bestätigung zu verbinden.
- 8.3 Die Bewilligungsbehörde kann die Vorlage von Rechnungen verlangen und die modernisierten Wohnungen durch Beauftragte besichtigen lassen.

#### 9 Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt als zuschuß- und darlehensgewährende Stelle

- 9.1 Der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf obliegt die Zuschuß- und Darlehensgewährung sowie die Darlehensverwaltung. Die Nummern 75 und 76 WFB 1967 gelten entsprechend.
- 9.2 Bewilligte Zuschüsse werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt an den Zuschußempfänger in Vierteljahresraten am 1. Februar, 1. Mai, 1. August und 1. November auf ein von ihm bestimmtes Konto bei einem Kreditinstitut nach Vorlage der Bestätigung der Bewilligungsbehörde nach Nummer 8.2 ausgezahlt. Die erste Rate ist zu dem Zahlungstermin auszuführen, der auf die Beendigung der Modernisierungsmaßnahme folgt, sofern die für die Auszahlung der Zuschüsse erforderlichen Voraussetzungen der Wohnungsbauförderungsanstalt mindestens einen Monat vor dem Zahlungstermin nachgewiesen sind. Erfolgt der Nachweis nicht fristgerecht, wird die erste Vierteljahresrate zusammen mit der Folgerate ausgezahlt, sofern bis mindestens einen Monat vor deren Zahlungstermin die Vor-

aussetzungen nachgewiesen sind. Vor der Auszahlung der Zuschüsse ist mit der Wohnungsbauförderungsanstalt ein Zuschußvertrag nach einem vom Innenminister genehmigten Muster abzuschließen.

- 9.3 Bewilligte Darlehen werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt an den Darlehensnehmer auf ein von ihm bestimmtes Konto bei einem Kreditinstitut nach Vorlage der Bestätigung der Bewilligungsbehörde nach Nummer 8.2 ausgezahlt. Vor der Auszahlung eines Darlehens ist mit der Wohnungsbauförderungsanstalt ein Darlehensvertrag nach einem vom Innenminister genehmigten Muster abzuschließen. In diesem Vertrag hat sich der Darlehensnehmer zu verpflichten, über einen Betrag in Höhe des bewilligten Darlehens ein Schuldversprechen in der Weise abzugeben, daß dieses Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Versprechen durch Eintragung eines Grundpfandrechts in das Grundbuch dinglich zu sichern. Für die dingliche Sicherung der Forderung aus Schuldversprechen ist Nummer 76 WFB 1967 sinngemäß anzuwenden. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, oder wenn das Darlehn 3000,- DM nicht übersteigt, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt in eigener Zuständigkeit auf eine dingliche Sicherung verzichten.

Vor der Auszahlung des Darlehens hat der Darlehensnehmer der Wohnungsbauförderungsanstalt nachzuweisen, daß das Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterliegenden privaten Versicherungsgesellschaft in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden versichert ist.

#### 10 Festsetzung der Modernisierungszonen

- 10.1 Die für das Jahr 1974 in das Bund-Länder-Programm aufgenommenen Modernisierungszonen werden den Städten, Gemeinden und Ämtern durch den Innenminister bekanntgegeben.
- 10.2 Die Modernisierungsbestimmungen 1974, die Modernisierungszonen und die Antragsannahmestellen sind von der kreisfreien Stadt oder dem Kreis in der örtlichen Presse und auf andere geeignete Weise bekanntzugeben.

#### 11 Kontingente und Bewilligungsstatistik

- 11.1 Für das Jahr 1974 wird das zur Verfügung stehende Kontingent an Zuschüssen und Darlehen durch besonderen Erlaß nach Festsetzung der Modernisierungszonen verteilt. Ein notwendig werdender Kontingentsausgleich zwischen den Bewilligungsbehörden kann vorgenommen werden, wenn abzusehen ist, welche Bewilligungsbehörden das ihnen zugewiesene Modernisierungskontingent nicht voll ausschöpfen können und bei welchen Bewilligungsbehörden ein zusätzlicher Bedarf besteht.
- 11.2 Bis zum 1. Februar eines jeden Jahres ist dem Innenminister von den Bewilligungsbehörden ein Förderungsergebnis nach dem Muster der Anlage 6 für jede Modernisierungszone in doppelter Ausfertigung vorzulegen; soweit Wohnungen gefördert worden sind, die nicht in einer Modernisierungszone liegen, ist das Förderungsergebnis für jede kreisfreie Stadt und in Kreisen für jede Gemeinde zusammenzufassen.
- 11.3 Die Wohnungsbauförderungsanstalt teilt bis zum 1. Februar eines jeden Jahres dem Innenminister einen Nachweis über die Darlehensbewilligungen des abgelaufenen Rechnungsjahres mit.

#### 12 Ausnahmen

- 12.1 Soweit eine Förderung zu Gesamtkosten von mehr als 20 000,- DM je Wohnung oder eine Förderung mit Fremdkapitalergänzungsdarlehen beantragt wird, ist vor der Bewilligung die Zustimmung des Innenministers einzuholen.
- 12.2 Abweichungen von den Modernisierungsbestimmungen 1974 bedürfen der vorherigen Zustimmung des Innenministers.

Anlage 5

Anlage 6

**Übersicht über die im Falle der Förderung der Modernisierung zulässigen durch die Modernisierung und den degressiven Abbau der Förderung bedingten monatlichen Mieterhöhungen je Wohnung**

Förderungsfähige Gesamtkosten	1	sofort 2	Zulässige Mieterhöhungen nach		
			3 Jahren 3	6 Jahren 4	9 Jahren 5
			in DM		
von 6 000,—		29,93	12,—	12,—	12,—
bis zu 6 500,—		32,20	13,—	13,—	13,—
bis zu 7 000,—		34,46	14,—	14,—	14,—
bis zu 7 500,—		36,72	15,—	15,—	15,—
bis zu 8 000,—		38,98	16,—	16,—	16,—
bis zu 8 500,—		41,25	17,—	17,—	17,—
bis zu 9 000,—		43,52	18,—	18,—	18,—
bis zu 9 500,—		45,78	19,—	19,—	19,—
bis zu 10 000,—		48,04	20,—	20,—	20,—
bis zu 10 500,—		50,30	21,—	21,—	21,—
bis zu 11 000,—		52,57	22,—	22,—	22,—
bis zu 11 500,—		54,83	23,—	23,—	23,—
bis zu 12 000,—		57,10	24,—	24,—	24,—
bis zu 12 500,—		59,36	25,—	25,—	25,—
bis zu 13 000,—		61,63	26,—	26,—	26,—
bis zu 13 500,—		63,89	27,—	27,—	27,—
bis zu 14 000,—		66,15	28,—	28,—	28,—
bis zu 14 500,—		68,42	29,—	29,—	29,—
bis zu 15 000,—		70,68	30,—	30,—	30,—
bis zu 15 500,—		72,94	31,—	31,—	31,—
bis zu 16 000,—		75,21	32,—	32,—	32,—
bis zu 16 500,—		77,47	33,—	33,—	33,—
bis zu 17 000,—		79,74	34,—	34,—	34,—
bis zu 17 500,—		82,—	35,—	35,—	35,—
bis zu 18 000,—		84,26	36,—	36,—	36,—
bis zu 18 500,—		86,53	37,—	37,—	37,—
bis zu 19 000,—		88,79	38,—	38,—	38,—
bis zu 19 500,—		91,06	39,—	39,—	39,—
bis zu 20 000,—		93,32	40,—	40,—	40,—

An die  
 Stadt-, Kreisverwaltung  
 in .....  
 über .....  
 (Amt/Gemeinde)

### Antrag

auf Gewährung eines Zuschusses/und Darlehens <sup>1)</sup> zu den Aufwendungen für die Modernisierung von Wohnungen nach den Modernisierungsbestimmungen 1974 – Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder –, RdErl. d. Innenministers v. 20. 8. 1974 (MBl. NW. S. 1125/SMBL. NW. 2375)

**A.**

Zur Modernisierung von ..... Wohnungen in dem Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus / Mehrfamilienhaus / der Eigentumswohnung <sup>1)</sup>

in: .....  
 (Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer)  
 Eigentümer: .....  
 (Name)  
 .....  
 (Anschrift)

wird hiermit die Förderung durch Gewährung eines Zuschusses für Gesamtaufwendungen in Höhe von DM .....  
 und eines Darlehens in Höhe von ..... DM ..... <sup>1)</sup>  
 nach den Modernisierungsbestimmungen 1974 beantragt.

**B.**

**Gebäudebeschreibung**

		ja	nein <sup>2)</sup>
Baujahr des Wohngebäudes	..... Kanalanschluß vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zahl der Wohnungen insgesamt	..... Sammelheizung vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zahl der zu modernisierenden Wohnungen	..... Bad oder Duschaum vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung(en) ist/sind nicht <sup>1)</sup> preisgebunden.	Toilette in der Wohnung vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Kochraum mit Spülbecken und Anschlußmöglichkeit für einen Herd vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wohnungsabschluß vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**C.**

**Beschreibung der Modernisierungsmaßnahmen**

1. In folgenden Wohnungen sind Modernisierungsmaßnahmen beabsichtigt: <sup>3)</sup>

Lfd. Nr.	Stockwerk, Lage im Stockwerk	Wohnfläche qm	Miete DM	Lfd. Nr.	Stockwerk, Lage im Stockwerk	Wohnfläche qm	Miete DM
1				7			
2				8			
3				9			
4				10			
5				11			
6				12			

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen  
<sup>2)</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen  
<sup>3)</sup> Angaben für weitere Wohnungen ggf. bitte auf besonderem Blatt machen



**E.****Verpflichtungen des Antragstellers**

Ich verpflichte mich, bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem Zeitraum, für den sich die laufenden Aufwendungen durch Zuschüsse oder Darlehen vermindern,

1. bei bestehenden Mietverhältnissen die Miete
  - a) für preisfreie Wohnungen höchstens um den aus der Tabelle der Anlage 1 der Modernisierungsbestimmungen 1974 ersichtlichen Betrag zu erhöhen,
  - b) für preisgebundene Wohnungen um die zur Deckung der durch die Modernisierung bedingte und nach der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung berechnete Erhöhung der laufenden Aufwendungen, höchstens aber um den für preisfreie Wohnungen zulässigen Betrag zu erhöhen,
2. bei bestehenden und zukünftigen Mietverhältnissen höchstens folgende Mieten zu fordern:
  - a) für preisfreie Wohnungen die Miete, die der Vermieter nach § 3 des Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum oder nach einer an seine Stelle tretende Rechtsnorm anstreben kann,
  - b) für preisgebundene Wohnungen die preisrechtlich zulässige Miete,
3. die modernisierten Wohnungen bei Mieterwechsel nur solchen Personen zu überlassen, deren Einkommen die in § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmten Grenzen um nicht mehr als 40 vom Hundert übersteigt,
4. die sich aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen oder Darlehen ergebenden Verpflichtungen, insbesondere die vorstehend unter den Nummern 1 bis 3 aufgeführten Verpflichtungen, meinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, daß diese wiederum gehalten sind, ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

Mir ist bekannt,

daß die Bewilligung der Zuschüsse widerrufen und die Darlehen gekündigt werden können, wenn der Eigentümer schuldhaft die vorstehenden Verpflichtungen verletzt hat,

daß durch den Widerruf der Zuschüsse oder die Kündigung der Darlehen die vorstehenden Bindungsverpflichtungen nicht berührt werden.

**F.****Antragsunterlagen**

Dem Antrag sind beigefügt:

1. prüfbare Kostenvoranschläge und Planunterlagen mit Beschreibung der auszuführenden Arbeiten,
2. Einverständniserklärungen der Mieter.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Unterschrift des Eigentümers)

Telefon:

## **Einverständniserklärung des Mieters mit der Modernisierung**

---

Name: .....

Anschrift: .....

Als Mieter der Wohnung im Hause .....

Erd-/..... Obergeschoß, rechts, Mitte, links <sup>1)</sup>, erkläre ich, daß mich der Vermieter auf die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen, die voraussichtliche Höhe der auf die von mir gemietete Wohnung entfallenden Kosten und die sich daraus ergebende Mieterhöhung hingewiesen hat.

Ich bin mit der Durchführung der Modernisierung einverstanden.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Unterschrift des Mieters)

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen

(Bewilligungsbehörde)

AZ: \_\_\_\_\_  
(bitte stets angeben)

An

### Bescheid

über die Bewilligung eines Zuschusses/und eines Darlehens<sup>1)</sup> zu den Aufwendungen für die Modernisierung von Wohnungen nach den Modernisierungsbestimmungen 1974, – Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder –, RdErl. d. Innenministers v. 20. 8. 1974 (MBl. NW. S. 1125/SMBI. NW. 2375)

**Betrifft:** Ihr Modernisierungsvorhaben  
in \_\_\_\_\_

**Bezug:** Ihr Antrag vom \_\_\_\_\_

**A.**

Auf Grund Ihres vorbezeichneten Antrags und der mit dem Antrag eingereichten Unterlagen wird Ihnen zu den Aufwendungen für die Modernisierung von ..... Wohnungen in dem Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus / Mehrfamilienhaus / der Eigentumswohnung<sup>1)</sup> in \_\_\_\_\_

ein Zuschuß von ..... DM jährlich auf die Dauer von drei Jahren,

ein Zuschuß von ..... DM jährlich auf die Dauer der folgenden drei Jahre,

ein Zuschuß von ..... DM jährlich auf die Dauer der folgenden weiteren drei Jahre und

ein Darlehen von ..... DM bewilligt.<sup>1)</sup>

Das Darlehen ist vom Tage der Auszahlung an mit 1 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5,5 vom Hundert jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen, zu tilgen. Außerdem ist für die Verwaltung des Darlehens bis zur vollständigen Tilgung ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 vom Hundert des Ursprungsdarlehens zu leisten. Zins- und Tilgungsleistungen sowie Verwaltungskostenbeiträge sind nachträglich in gleichen Halbjahresraten am 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres zu entrichten.<sup>1)</sup>

Die Förderung beginnt mit dem Ersten des Monats, der auf den Abschluß der Modernisierung folgt.

**B.**

Mit dem Zuschuß und dem Darlehen wird Ihrem Antrag entsprechend die Modernisierung folgender Wohnungen gefördert:

Lfd. Nr.	Stockwerk, Lage im Stockwerk	Förderungsfähige Gesamtkosten DM	Lfd. Nr.	Stockwerk, Lage im Stockwerk	Förderungsfähige Gesamtkosten DM
1			7		
2			8		
3			9		
4			10		
5			11		
6			12		

Gesamtbetrag der Modernisierungskosten ..... DM.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen

**C.**  
**Verpflichtungen**

Auf Grund der in Ihrem Antrag abgegebenen Erklärung werden Sie durch diesen Bescheid bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem Zeitraum, für den sich die laufenden Aufwendungen durch Zuschüsse oder Darlehen vermindern, verpflichtet,

1. bei bestehenden Mietverhältnissen die Miete
  - a) für preisfreie Wohnungen höchstens um den aus der Tabelle der Anlage 1 der Modernisierungsbestimmungen 1974 ersichtlichen Betrag zu erhöhen,
  - b) für preisgebundene Wohnungen um die zur Deckung der durch die Modernisierung bedingte und nach der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung berechnete Erhöhung der laufenden Aufwendungen, höchstens aber um den für preisfreie Wohnungen zulässigen Betrag zu erhöhen,
2. bei bestehenden und zukünftigen Mietverhältnissen höchstens folgende Mieten zu fordern:
  - a) für preisfreie Wohnungen die Miete, die der Vermieter nach § 3 des Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum oder nach einer an seine Stelle tretende Rechtsnorm anstreben kann,
  - b) für preisgebundene Wohnungen die preisrechtlich zulässige Miete,
3. die modernisierten Wohnungen bei Mieterwechsel nur solchen Personen zu überlassen, deren Einkommen die in § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmten Grenzen um nicht mehr als 40 vom Hundert übersteigt; die vorgesehenen Mieter haben Ihnen eine Bescheinigung der für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zuständigen Stelle vorzulegen, nach der sie die Bezugsvoraussetzungen erfüllen; die Bindungen von öffentlich geförderten Wohnungen bleiben unberührt,
4. die sich aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen oder Darlehen ergebenden Verpflichtungen, insbesondere die vorstehend unter den Nummern 1 bis 3 aufgeführten Verpflichtungen, Ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, daß diese wiederum gehalten sind, ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

**D.**  
**Bedingungen und Hinweise**

1. Über die Gewährung von Zuschüssen und Darlehen ist zwischen dem Antragberechtigten und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen ein Zuschuß- und Darlehensvertrag abzuschließen.  
In dem Darlehensvertrag hat sich der Darlehensnehmer zu verpflichten, über einen Betrag in Höhe des bewilligten Darlehens ein Schuldversprechen in der Weise abzugeben, daß dieses Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Versprechen durch Eintragung eines Grundpfandrechts in das Grundbuch dinglich zu sichern. Für die dingliche Sicherung der Forderung aus Schuldversprechen ist grundsätzlich Nummer 76 WFB 1967 sinngemäß anzuwenden.  
Der Darlehensnehmer hat der Wohnungsbauförderungsanstalt gegenüber den Nachweis zu erbringen, daß das Gebäude ausreichend gegen Brandschaden versichert ist.
2. Die Auszahlung des Zuschusses und des Darlehens ist erst möglich, wenn nach Abschluß der Modernisierung auf Grund der vom Eigentümer innerhalb von fünf Monaten vorzulegenden Kostenaufstellung die Bestätigung über die Höhe der anrechenbaren Kosten erteilt worden ist.  
Sind die nachgewiesenen Modernisierungskosten geringer als die in dem Bewilligungsbescheid angesetzten Kosten, wird der bewilligte Zuschuß und das bewilligte Darlehen durch Änderungsbescheid gekürzt.
3. Die Bewilligung des Zuschusses kann widerrufen und das Darlehen gekündigt werden, wenn der Antragberechtigte schuldhaft die eingegangenen Verpflichtungen verletzt hat. Soweit die Bewilligung des Zuschusses widerrufen und das Darlehen gekündigt wird, sind diese unverzüglich zurückzuzahlen. Sie sind vom Tage der Auszahlung bis zu ihrer Rückzahlung mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen. Durch den Widerruf des Zuschusses und die Kündigung des Darlehens werden die eingegangenen Bindungsverpflichtungen nicht berührt.
4. Nach Abschluß der Modernisierung soll der Antragberechtigte die Mieter mit der Mitteilung über die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen auf die Möglichkeit der Beantragung von Wohngeld hinweisen.
5. In der Bestätigung über die Höhe der anrechenbaren Modernisierungskosten wird der Betrag der zulässigen Mieterhöhung angegeben.

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

(Bewilligungsbehörde)

AZ: .....  
 (bitte stets angeben)

┌ ..... ┐

An

.....  
 .....

└ ..... ┘

**Bestätigung**

und Änderungsbescheid<sup>1)</sup> über die nachgewiesenen Aufwendungen für die Modernisierung nach Nummer 8.2 der Modernisierungsbestimmungen – Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder –, RdErl. d. Innenministers v. 20. 8. 1974 (MBl. NW. S. 1125/SMBI. NW. 2375)

**Betrifft:** Ihr Modernisierungsvorhaben  
 in .....

- Bezug:** a) Ihr Antrag vom .....  
 b) Mein Bewilligungsbescheid vom .....  
 c) Ihre Kostenaufstellung vom .....

**A.**

Die in dem Bewilligungsbescheid unter Buchstabe B. angesetzten Modernisierungskosten für die Wohnungen lfd. Nrn. .... sind durch die Kostenaufstellung nachgewiesen.

Die in dem Bewilligungsbescheid unter Buchstabe B. angesetzten Modernisierungskosten für die Wohnungen lfd. Nrn. .... sind nur bis zu einem Gesamtbetrage von ..... DM durch die Kostenaufstellung nachgewiesen. Anstelle des in dem Bewilligungsbescheid genannten Zuschusses und Darlehens erhalten Sie nunmehr

einen Zuschuß von ..... DM jährlich auf die Dauer von drei Jahren,

einen Zuschuß von ..... DM jährlich auf die Dauer der folgenden drei Jahre,

einen Zuschuß von ..... DM jährlich auf die Dauer der folgenden weiteren drei Jahre und

ein Darlehen von ..... DM.<sup>1) 2)</sup>

**B.**

Auf Grund der als förderungsfähig anerkannten Kosten für die Modernisierung können die Mieten der Wohnungen um folgende Beträge erhöht werden:

Lfd. Nr.	Förderungsfähige Gesamtkosten DM	Zulässige Mieterhöhung DM	Lfd. Nr.	Förderungsfähige Gesamtkosten DM	Zulässige Mieterhöhung DM
1			7		
2			8		
3			9		
4			10		
5			11		
6			12		

Ein Rechtsanspruch auf Zahlung der erhöhten Miete wird durch diese Bestätigung nicht begründet.

**C.**

Die Voraussetzungen für die Auszahlung des/mit diesem Bescheid gekürzten<sup>1)</sup>/Zuschusses und Darlehens sind gegeben.

.....  
 (Ort, Datum)

.....  
 (Unterschrift)

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen  
<sup>2)</sup> Nur bei Änderungsbescheiden auszufüllen

**Bewilligungsstatistik für das Jahr 197.....**

Land	Nordrhein-Westfalen			
Gemeinde/Kreis				
Zone				
Anträge	eingegangen	erledigt	unerledigt	
Höhe der bewilligten Mittel	Zuschüsse (1. Jahresrate)			Darlehen
Zahl der geförderten Wohnungen	Wohnungen insgesamt	Ein- u. Zwei-familienhäusern	davon in Mehr-familienhäusern	Kleinsiedlungen
Alter der modernisierten Wohnungen	Baujahr vor 1900	Baujahr von 1900 bis zum 20. 6. 1948	Baujahr nach dem 20. 6. 1948	
Art und Umfang der Modernisierung				Zahl d. Wohnungen
	a) Verbesserung und Ausbau der Heizung			
	b) Verbesserung der sanitären Anlagen einschl. neuer Anschlüsse			
	c) Verbesserung der elektrischen Anlagen, insbes. der Leitungsquerschnitte			
	d) Verbesserung des Kochraums			
	e) Verbesserung der Wärmedämmung			
	f) Schutz vor Lärmimmission			
	g) Andere Maßnahmen			

**Einzelpreis dieser Nummer 2,20 DM**

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, Tel. 6888293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 8516-507. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

---

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 20,80 DM, Ausgabe B 22,- DM.

**Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.**