

Erläuterungen	Modernisierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 SGB XI	Anlage 2 zum Formblatt BayModR I
----------------------	--	---

Stand: April 2022

Sehr geehrte Antragstellerin,
sehr geehrter Antragsteller,

diese Erläuterungen sollen Ihnen das Ausfüllen des Formblatts erleichtern. Nähere Auskünfte erteilen die örtlich zuständigen Bewilligungsstellen (Regierungen, Landeshauptstadt München, Städte Augsburg und Nürnberg). Diese wählen die zu fördernden Modernisierungsmaßnahmen nach bestimmten Vorgaben aus. Setzen Sie sich deshalb bitte **zuerst** mit der Bewilligungsstelle in Verbindung.

Bitte beachten Sie, dass **bereits begonnene Vorhaben nicht gefördert** werden können!

❶ Bitte reichen Sie den Antrag mit der Anlage 1 bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle ein.

❷ Bitte fügen Sie dem Antrag die folgenden Unterlagen (1fach) bei:

- Lageplan (M 1 : 1 000) mit Flurnummern
- Bauzeichnungen (M 1 : 100)
- Wohnflächenberechnung nach Maßgabe des § 5 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entsprechend §§ 42 bis 44 II. BV bzw. entsprechend WoFIV
- Grundbuchblattabschrift nach dem neuesten Stand
- Bestätigungen der bisherigen Darlehensgeber über Darlehensreste
- Nachweise über Zusagen von Fremdmitteln
- Nachweise über Eigenleistungen
- Nachprüfbarere Kostenanschläge oder Kostangebote
- Ablichtungen eines amtlichen Ausweispapiers eines jeden Antragstellers (nur bei Privatpersonen)

Beizufügen sind ferner:

- In den Fällen, die die Anforderungen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) erfüllen, ist mit dem Förderantrag die Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten über die Planung der Baumaßnahme zur Erreichung einer Effizienzhaus-Stufe nach der BEG WG oder die Antragstellung für die Förderung nach der BEG EM nachzuweisen.

Im Fall einer Baubetreuung sind beizufügen:

- Betreuungsvertrag
- Vertretungsvollmacht des Betreuers.

❸ Der Gesamtbetrag der Zuwendung beträgt höchstens 100 v. H. der förderfähigen Kosten – vgl. Randnummer 7. Es wird im Einzelfall von der Bewilligungsstelle unter Berücksichtigung der erzielbaren Miete auf die wirtschaftlich notwendige Höhe begrenzt.

❹ Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist (z.B. baurechtlicher Abnahmeschein) nachzuweisen.

❺ Wohnraum ist öffentlich gefördert, wenn dafür öffentliche Mittel im Sinn des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) bewilligt wurden und die Bindungen noch bestehen. Dies ergibt sich aus dem Bewilligungsbescheid. Außerdem können die Bewilligungsstellen (s.o.) und die für die Belegung geförderten Wohnraums zuständigen Kreisverwaltungsbehörden, Großen Kreisstädte und Gemeinden, die die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen worden sind, hierzu Auskunft erteilen. Ist der zu fördernde Wohnraum nicht öffentlich gefördert, füllen Sie bitte den Finanzierungsplan nach Nr. 8 des Antragsformblatts aus. Sind die Wohnungen öffentlich gefördert, verwenden Sie bitte Nr. 10 zur Erstellung des Finanzierungsplans

❻ Die einzelnen Maßnahmen sind in der Anlage 1 zum Antrag BayModR I aufgeführt. Hier sind auch Baunebenkosten einzutragen. Baunebenkosten sind insbesondere:

- Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen
- Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei der Vorbereitung und Durchführung der Modernisierungsmaßnahme
- Kosten der Behördenleistungen
- Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel (bei freifinanzierten Mietwohnungen ist dafür ein Ansatz nicht zulässig).

❼ Eine Modernisierung kann mit einer Instandsetzung (Erneuerung oder Austausch) zusammentreffen. Müssten beispielsweise zur Zeit des Einbaues isolierverglaster Fenster die auszuwechselnden Teile (Rahmen, Fensterflügel oder Fensterscheiben) ohnehin instandgesetzt oder erneuert werden, so stellt die Modernisierung zugleich eine Instandsetzung dar. Die Instandsetzung der Mietsache obliegt aber dem Vermieter allein als Teil der Gebrauchsgewährung (§§ 535, 536 BGB); er hat also den vertragsgemäßen Zustand durch die Beseitigung von Schäden oder des Austausches von Teilen, die infolge ihres Alters untauglich geworden sind, zu erhalten. Der Vermieter kann deshalb den Teil der Kosten nicht zum Gegenstand der Mieterhöhung machen, den er ohnehin für die Erhaltung der vorhandenen oder den Einbau neuer **gleichwertiger** Bauteile hätte aufwenden müssen. Deshalb ist von den Modernisierungskosten gegebenenfalls ein entsprechender Instandsetzungskostenanteil („Alt für Neu“) abzuziehen. Die Höhe des Abzugsbetrags richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls (z. B. Umfang des Instandsetzungsbedarfs, Alter der auszuwechselnden Teile). Der Anteil des zinsverbilligten Darlehens, der sich auf die mietwirksamen Modernisierungskosten bezieht, ist der Ermittlung der Mieterhöhung zu Grunde zu legen.

- 8 Soweit neben den Modernisierungsmaßnahmen auch mit Fremdmitteln finanzierte Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden, tragen Sie bitte diese Gesamtkosten nachrichtlich auf der Seite 2 des Antrags ein.
- 9 Im Finanzierungsplan (Nr.10) wird die Aufteilung des zinsgünstigen Darlehens von der Bewilligungsstelle vorgenommen.
- 10 Hat bei der Finanzierung der ursprünglichen Gesamtkosten (Summe A) der Anteil der Eigenleistungen weniger als 15 v. H. betragen, ist das prozentuale Verhältnis der Eigenleistungen neu festzulegen. Der prozentuale Anteil errechnet sich dann entsprechend den neuen, mietwirksamen Gesamtkosten (Summe A + Summe 7).
- 11 Bei den Angaben zur Vergleichsmiete bzw. Mieterhöhung bleibt die Zinermäßigung (§ 559a Abs. 2 BGB) unberücksichtigt.